

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Н. Г. Синяк

**ЭКОНОМИКА,
ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Монография

Минск 2008

УДК 332.72
ББК 65.9(2)34
С 38

Рассмотрена и рекомендована к изданию редакционно-издательским советом учреждения образования «Белорусский государственный технологический университет».

Рецензенты:

доктор экономических наук, профессор кафедры экономики
предпринимательства БГЭУ *П. С. Гейзлер*;
доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой
финансов и кредита МИУ *Б. Н. Желиба*

Синяк, Н. Г.

С 38 Экономика, оценка и управление недвижимостью : монография / Н. Г. Синяк. – Минск : БГТУ, 2008. – 204 с.
ISBN 978-985-434-0-814-8.

Изложены основные экономические и управленческие вопросы по сравнительно новым для Беларуси направлениям экономической науки «Экономика, оценка и управление недвижимостью» и проблема формирования в Республике Беларусь эффективного экономического механизма управления недвижимостью на основе комплексного (системного) подхода и обобщения зарубежного и отечественного опыта. Проанализированы теоретическая база и методология экономики и оценки недвижимости, обоснована с теоретической точки зрения и в прикладном аспекте необходимость учета совокупного влияния множества факторов при управлении недвижимостью, предложен ряд государственных мер по изменению ситуации в области приватизации, экономики, оценки и управления недвижимостью.

УДК 332.72
ББК 65.9(2)34

ISBN 978-985-434-814-8

© Учреждение образования
«Белорусский государственный
технологический университет», 2008
© Синяк Н. Г., 2008

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
1. Теоретические подходы к определению понятия недвижимости.	9
2. Состав национального богатства Республики Беларусь	20
3. Зарубежный и отечественный опыт и подходы к управлению недвижимостью	43
3.1. Зарубежный опыт управления недвижимостью	43
3.2. Принципы управления национальной недвижимостью в Польше после 1990 г.	51
3.3. Приватизация в Словакии.....	66
3.4. Результаты приватизации и управление государственной недвижимостью в Республике Беларусь.....	69
4. Цели, задачи, принципы и модели управления недвижимостью	85
5. Государственное регулирование рынка недвижимости и направления его развития	106
6. Анализ рынка недвижимости на примере жилой недвижимости г. Минска.....	113
6.1. Тенденции и итоги развития жилищного строительства	114
6.2. Тенденции и закономерности развития вторичного рынка недвижимости	120
6.3. Анализ рынка нежилой недвижимости г. Минска	131
7. Налогообложение недвижимости в Республике Беларусь и его недостатки.....	141
7.1. Мировой опыт налогообложения недвижимости.....	142
7.2. Совершенствование налогообложения предприятий.....	147
7.3. Совершенствование налогообложения физических лиц	148
8. Подходы к массовой оценке жилой недвижимости г. Минска...	150
9. Инвестирование в объекты недвижимости.....	157
10. Необходимость, проблемы и перспективы развития ипотеки в Беларуси	161

10.1. История развития ипотеки	162
10.2. Зарубежный опыт ипотечного кредитования.....	166
10.3. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Беларуси.....	169
11. Современное состояние и перспективные направления раз- вития системы оценки имущества	177
11.1. Современное состояние развития системы оценки имущества.....	178
11.2. Концепция развития системы оценки имущества.....	181
12. Перспективы дальнейшего развития и практического ис- пользования полученных результатов	185
Заключение	187
Список использованных источников	193

ВВЕДЕНИЕ

Построение в Республике Беларусь социально ориентированной рыночной экономики и гражданского общества в определяющей степени зависит от реформирования имущественных отношений и эффективного использования национального богатства страны [82, 109, 117]. Земельно-имущественные отношения непосредственно затрагивают интересы государства и муниципальных образований, десятков тысяч хозяйствующих субъектов и миллионов граждан. Одним из способов реформирования земельно-имущественных отношений является ликвидация государственной монополии на землю и дальнейшее развитие процессов приватизации [82, 119, 142].

Еще одной из важнейших задач, от решения которой зависит предпринимательский климат в стране и инвестиционная активность, является создание в Беларуси полноценного рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой и адекватно функционирующей системой регулирования [34, 145]. Пока же белорусский рынок недвижимости отражает все проблемы реформируемой экономики. Он характеризуется неравномерным развитием отдельных рыночных сфер, несовершенством законодательного обеспечения в областях экономики, оценки и управления недвижимостью, отсутствием стратегии и научных подходов к управлению недвижимостью и вовлечением ее в экономический оборот [28, 76, 77, 97, 142, 143]. Это требует наряду с всеобъемлющей законодательной базой создания и реализации на всех уровнях власти эффективного организационно-экономического механизма управления недвижимостью, действенного контроля за использованием и охраной земель, всестороннего информационного обеспечения [34, 83, 142, 143]. Сегодня нужно сформировать экономический механизм управления недвижимостью, способствующий привлечению внутренних и внешних инвестиций, повышению эффективности ее использования, инвестиционной привлекательности [30, 86]. Создание ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, увеличение доходов бюджета, привлечение инвестиций в экономику республики, проведение единой долгосрочной политики в сфере управления имуществом комплексом республики – вот цели формирования системы управления недвижимостью, обеспечивающей развитие экономики государства [143]. В настоящее время система управления имуществом находится на стадии зарождения, поэтому необходим системный научный подход к ее созданию и развитию.

Повышение результативности экономических преобразований в Беларуси, связанных с переходом к рыночной экономике, заключено в более эффективном использовании имеющихся ресурсов и имущества [83]. Беларусь обладает сравнительно небольшими, но достаточными природными, в том числе земельными и лесными, ресурсами и иной недвижимостью, значительным научно-интеллектуальным потенциалом. Мобилизация природных, интеллектуальных ресурсов, высоко развитой инфраструктуры и информационных технологий на подъем перспективных отраслей, бесспорно, становится решающим элементом формирования инновационно ориентированной экономики, повышения конкурентоспособности государства в системе международного разделения труда [134, 143].

Чтобы поддерживать рост ВВП на уровне 8–10% и более в год, уже сегодня необходимо сфокусироваться на двух основных задачах: создании и обновлении капитальной базы экономики и инновационно ориентированной промышленной политике в ее современных формах. Важнейшей стратегической целью государственной политики при этом является проведение глобальной технологической реструктуризации. Дальнейшее наращивание темпов экономического развития государства в условиях изношенности и устаревания основных фондов предприятий представляется проблематичным. Для осуществления технологического прорыва и успешного экономического развития нужны огромные средства, а значит, и новый механизм привлечения внешних и внутренних инвестиций [116]. В основу такого механизма может быть положено недвижимое имущество, которое выступит в качестве дополнительного источника пополнения бюджета страны и основного актива в отношениях с инвесторами [36, 142, 143]. Именно инвестиции и потребительский спрос рассматриваются многими учеными в качестве новых факторов экономического роста, сформировавшихся в XXI в. Сегодня мы справедливо ищем внешние инвестиции и в то же время недостаточно используем внутренние. У многих есть недвижимость – квартиры, дачи, гаражи, земля, которые не работают на экономику государства, т. к. пока наше законодательство не способствует тому, чтобы они стали источником инвестиций. Необходимо просто позволить воспользоваться всеми этими еще маловостребованными ресурсами, научиться оперировать ими – и перед нами откроются новые возможности [143].

Помимо активизации внутренних инвестиций нам необходимы внешние инвестиции. Прямые иностранные инвестиции – авангард глобализации экономики. Это не просто новый «капитал», но и но-

вые контакты, а также уникальный управленческий и технологический опыт.

Колоссальные возможности и потребности Беларуси требуют экстраординарных шагов в обмене имеющихся ресурсов на технологию по формуле: соединить компоненты национального богатства Беларуси с самой передовой зарубежной технологической и организационной культурой. Отсюда главная задача в экономической сфере сегодня – как можно скорее оценить стоимость всего национального богатства Беларуси, научиться им управлять, вовлекать в экономический оборот и использовать его с максимальной эффективностью.

Включение в стоимостную структуру национального богатства Беларуси человеческого капитала может стать базой белорусского духовно-интеллектуального развития.

Важнейший фактор, обеспечивающий экономический подъем, – темп накопления капитала [6]. Этот темп, в свою очередь, зависит от двух составляющих: ожидаемой отдачи на вложенные деньги и стоимости займа. Высокая цена кредита на белорусском рынке – это следствие того, что у банков нет достаточного количества активов, опираясь на которые они могли бы вести более энергичную кредитную деятельность [142].

Как решить эту проблему? Надо насытить их активами или, другими словами, создать капитальную базу. В развитых странах капитальная база обеспечивается ипотекой, страховыми и пенсионными накоплениями граждан, а также чистым капиталом – бумагами на владение землей, недрами, природными ресурсами, недвижимостью, акциями предприятий [3, 71].

Исходя из вышеизложенного, считаем, что Беларусь способна на создание собственных моделей экономического, экологического и нравственно-интеллектуального развития, использующих передовой опыт зарубежных стран, но отличающихся от зарубежных моделей большим гуманизмом экономики и максимальной экологичностью образа жизни [82, 134, 143].

Названные задачи вытекают из растущего истощения природных ресурсов и угроз стабильности и гибкости экосистем и окружающей среды в целом. Данные тенденции указывают на необходимость обеспечения для граждан каждой страны в рамках национального законодательства равного доступа и равных прав на земельные, лесные, водные и другие природные ресурсы и решения проблем конкуренции в отношении земельных ресурсов со стороны различных национальных экономических секторов. Необходимо разрабатывать и

поддерживать устойчивые системы управления землей и природопользованием в рамках национальных и местных стратегий устойчивого развития [59, 117].

Эффективное управление земельными и природными ресурсами и недвижимостью – это инструмент, посредством которого государства могут проводить политику, направленную на создание условий для устойчивого развития стран и обеспечивающую экономическую безопасность населения [22, 101]. Установление принципа платности земле- и природопользования на основе рыночной стоимости должно обеспечить действенность рыночных механизмов регулирования земельно-имущественных отношений [79, 143]. Рыночная стоимость в ближайшей перспективе должна стать важнейшим элементом развития имущественных отношений в Беларуси, а развитие системы рыночной оценки имущества является одним из главных направлений развития экономики государства [107, 143].

Актуальность исследования проблем экономики, оценки и управления недвижимостью исходит из требований времени в области совершенствования механизма управления движимым и недвижимым имуществом, который мог бы при минимальных затратах обеспечить цивилизованное развитие и регулирование рынка недвижимости, эффективное использование недвижимости граждан и предприятий, вовлечение ее в экономический оборот. Достижение такого широкого спектра требований, предъявляемых к недвижимости, невозможно без научного решения вопросов повышения эффективности управления недвижимостью [28, 30, 40, 126], а также адекватных методов регулирования, налогообложения, анализа, оценки и управления недвижимостью, подготовки высококвалифицированных специалистов в этих областях с тем, чтобы на основе единого концептуального подхода выработать экономический механизм управления недвижимостью.

Объектом исследования является недвижимое имущество Республики Беларусь. Предмет исследования – организационно-экономический механизм управления недвижимостью на микро- и макроуровнях на основе ее стоимости и вовлечения ее в экономический оборот.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Новая система рыночных отношений в Республике Беларусь привела к пересмотру смысла и сущности ключевых понятий экономики: собственности, имущества и недвижимости. И если понятие собственности является категорией общеэкономической, охватывающей всю систему отношений в отдельно взятой стране, то имущество и недвижимость – это составная часть богатства государства, его финансовой устойчивости и эффективного развития [56, 70, 76, 77, 82, 142, 143].

Недвижимость представляет собой важнейший экономический ресурс общества, эффективное использование которого способствует увеличению доходов бюджетов всех уровней и росту экономики [128, 132].

В настоящее время недвижимость является одним из необходимых ресурсов (наряду с человеческими, финансовыми, материально-техническими и информационными) обеспечения эффективной деятельности акционерного общества, государственного и муниципального собственника и, наконец, нормальной жизнедеятельности каждого отдельно взятого физического лица [7, 8]. При этом недвижимость является важнейшим имущественным компонентом собственников [24, 51, 94, 95, 104]. По своей оценочной стоимости недвижимость составляет 30–60% основных фондов производственных предприятий, а в некоторых отраслях и видах деятельности – до 70–80% (конечно, есть ряд современных направлений деятельности, где недвижимость используется минимально, например, в малом бизнесе, в виртуальных Internet-магазинах и т. п.) [24].

В условиях преобразования социально-экономической действительности определение и прикладное толкование понятия недвижимости как новой экономико-правовой категории реформируемой белорусской экономики становятся особенно актуальными.

Деление имущества на движимое и недвижимое берет начало еще в римском праве и воспринято практически всеми правовыми системами [51, 91]. По мнению некоторых авторов, такое деление связано с правом частной собственности на природные объекты, и в первую очередь на землю [105, 108, 115]. Недвижимостью в римском праве считались не только земельные участки и недра земли, но и все, что было создано на земле собственника [91]. К недвижимости, в частности, относились постройки, посевы, насаждения. Предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью,

считались ее составными частями и подчинялись правилу *superficies solo cedit* (сделанное над поверхностью следует за поверхностью). Поэтому не допускалось установление отдельного права собственности на дом и соответственно на земельный участок. Воздушное пространство над участком также рассматривалось как часть поверхности.

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, уголья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например, шахты, мосты, плотины [24, 51, 102].

Как видно из вышеприведенных определений, все они тесно перекликаются и в своей основе имеют одно и то же значение (независимо от момента истории) – «земля и все то, что неотрывно с ней связано».

В энциклопедии 1897 г. Брокгауз и Ефрон трактовали недвижимое имущество как обнимающее собой землю и все, что неразрывно с ней по своей природе [16].

Данный момент весьма удачно отражает сущность понятия недвижимости, что четко сформулировано в Гражданском кодексе Республики Беларусь [25], согласно которому к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относится: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ч. 1 п. 1 ст. 130 ГК). Иными словами, характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, именно благодаря которой они обычно обладают повышенной стоимостью. Вне связи с землей соответствующие объекты, например деревья, выращиваемые в специальных местах для последующей посадки, конструкции для сборки жилого строения, недвижимыми вещами не считаются. Но недвижимость включает не только земную поверхность, но и все то, что находится на ней.

Помимо земли и объектов, которые неразрывно с нею связаны, ст. 130 ГК относит к недвижимым вещам подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река – море», космические объекты, предприятие в целом как имущественный комплекс. Понятие транспортных

средств, указанных в статье, раскрывается в транспортных кодексах и уставах, применяющихся на территории Республики Беларусь. Указанные объекты не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого, то есть законодатель отнес к недвижимости явно движимые вещи. Признание данных вещей недвижимым имуществом, которое характерно для гражданского законодательства многих стран, обусловлено высокой стоимостью указанных объектов и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота.

Следует отметить, что нормативная база, регламентирующая правовой режим недвижимого имущества, была создана в короткие сроки. Однако если на первом этапе основная задача государства состояла в основном в создании норм, обеспечивающих законный переход недвижимых вещей из публичной собственности в частную, сейчас же в результате сформировавшегося рынка недвижимости перед законодателем иная цель – обеспечить охрану и защиту прав собственников недвижимости. На страницах юридической и экономической печати продолжается дискуссия о понятии и признаках недвижимого имущества, путях совершенствования правового регулирования отношений, связанных с недвижимостью [7, 15, 31, 39, 60, 63, 67, 78, 86, 135, 141]. В частности, определение недвижимости, закрепленное в ст. 130 ГК, подвергается критике по различным основаниям.

Некоторые авторы считают, что недвижимое имущество включает в свое содержание как недвижимые вещи, так и имущественные права. Однако у нас в отличие от зарубежной практики объектом права собственности могут быть материальные объекты. Что касается включения в понятие «недвижимое имущество» имущественных прав, то следует сказать, что такие права могут включаться в состав недвижимости, но в совокупности с другими вещами [41]. Так, ст. 132 ГК определяет предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят различные категории имущества, предназначенные для его деятельности.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 132 ГК) (табл. 1) [12, 38].

Виды недвижимого имущества

Отдельные объекты	Сложные объекты
Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: <ul style="list-style-type: none"> ◆ земельные участки; ◆ здания и сооружения; ◆ инвентарь и оборудование; ◆ сырье и продукцию; ◆ требования и долги; ◆ права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; ◆ нематериальные активы; ◆ информацию; ◆ другие исключительные права
Участки недр	
Обособленные водные объекты	
Все, что прочно связано с землей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ◆ леса; ◆ многолетние насаждения; ◆ здания; ◆ сооружения 	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: <ul style="list-style-type: none"> ◆ воздушные и морские суда; ◆ суда внутреннего плавания; ◆ космические объекты 	
Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Таким образом, определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК, более соответствует понятию недвижимой вещи, а в ст. 132 (предприятие) – понятию недвижимого имущества.

Под признаки имущественного комплекса подпадает имущество, находящееся в хозяйственном ведении и оперативном управлении учреждений, домовладения, производственно-технологические комплексы.

Конструктивной представляется также идея распространения приведенного определения недвижимости как сложного имущественного комплекса на такие крупномасштабные объекты, как муниципальное (городское) и отраслевое имущество [28, 49].

Естественным, созданным природой, всеобщим базисом любой экономической и социальной деятельности человечества является земля. В сфере недвижимости под термином «земля» понимается земельный участок. Земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации [5, 37, 60, 63].

Выделение недвижимости из остального имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющих природные ресурсы, тесной связью недвижимости с земельными участками, но и

тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. Недвижимость – это особый объект гражданско-правовых сделок. Она обладает повышенной экономической ценностью, поскольку предназначена для длительного пользования и, как правило, конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии [24].

Достаточно сложный процесс передачи права собственности на недвижимость обуславливает не очень высокий уровень ее ликвидности как товара. Недвижимость, как правило, финансовоемкая. Все это требует специальной регламентации участия недвижимости в гражданском обороте, что находит отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество. Для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна [31, 37].

В ряде литературных источников недвижимость определяется как вещь, как ресурс или объект собственности [7, 21, 26, 32, 39, 54, 60, 63, 67, 78, 86, 135, 141]. Другие источники обращают внимание на недвижимость как на объект права, выделяя юридическую сторону вопроса [31, 53, 101, 119, 141]. Примеров идентичной и разной трактовки понятий «недвижимость» и «недвижимая собственность», «недвижимое имущество» в отечественной литературе предостаточно. Тем не менее преобладающими при анализе понятий «недвижимость» и «недвижимая собственность» являются точки зрения, согласно которым «недвижимая собственность» несколько шире, чем «недвижимость», так как включает в себя юридические права на объект недвижимости.

Согласно международным и европейским стандартам оценки и бухгалтерского учета [57, 58, 148, 150], недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество (*real estate*), определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Зарубежное законодательство проводит более детальное, чем законодательство Беларуси, деление имущества на движимое и недвижимое, регулируя правовой режим того и другого [20, 128, 147]. Например, Гражданский кодекс Франции очень широко трактует понятие

недвижимого имущества, относя к нему, в частности, не только земельные участки, но и машины, инструменты, сырье, сельскохозяйственные орудия и т. д.

Гражданское уложение Германии к недвижимости относит земельные участки, их составные части, вещи, прочно связанные с почвой, строения, продукты земли, пока они связаны с почвой, семена, растения и насаждения. Согласно гражданскому законодательству Италии, к недвижимости относятся водоемы в естественном их состоянии. Аналогичные признаки недвижимого имущества содержатся в гражданских кодексах Швейцарии и Японии.

В теории и практике США недвижимость по Г. Харрисону [125] рассматривается как:

а) ф и з и ч е с к и й о б ъ е к т (Real Estate – дословно переводится как «реальный недвижимый объект», недвижимое имущество, недвижимость) – земля и все, что с ней прочно связано;

б) п р а в о в ы е о т н о ш е н и я (вещные права), связанные с недвижимостью (Real Property – «реальная собственность», недвижимая собственность, права, связанные с правом собственности на физические объекты).

Подтверждение такой двойкой трактовки недвижимости в США можно найти у Д. Эккерта [73].

Таким образом, понятия заключаются в том, что недвижимое имущество в международной практике рассматривается в виде уровней физического состава – земельный участок, объект над поверхностью участка, имущество под поверхностью участка, воздушное пространство – и юридического содержания – пакет прав на объект недвижимости.

Зарубежные и отечественные ученые рассматривают недвижимость как объект собственности, как материальную, правовую и экономическую категории [19, 29, 48, 64, 65, 72, 75, 114, 118, 144].

Основное отличие понятия «недвижимость» в отечественной и зарубежной практике состоит в том, что за рубежом права на нее регламентируются общим кодексом правил, в Беларуси для каждого объекта свои правила: земля – Земельный кодекс, строение – Гражданский кодекс, лесные насаждения – Лесной кодекс, водные объекты – Водный кодекс и т. д. Часто эти законопроекты противоречат друг другу. Тем самым практически невозможно выделить единый объект недвижимости. Возникают трудности и в процессе управления, налогообложения и экономического оборота недвижимости. Обратим также внимание на отсутствие в ГК важного разделения понятий «не-

движимое имущество» (real estate) и «недвижимая собственность» (real property), которое существует в зарубежной литературе.

Объекты недвижимости делятся на естественные (земельные участки, леса и многолетние насаждения, участки недр и водные объекты) и искусственные (жилая, коммерческая и общественная недвижимость) [7].

Недвижимость делится на две категории: рыночную и внерыночную [49]. Первая категория – коммерческая, вторая – некоммерческая.

Рыночная – это та часть недвижимости, которая может быть вовлечена в рыночный оборот в зависимости от типов объектов недвижимости, наличия законодательно-нормативной базы и уровня развития экономики государства. Сюда входят четыре типа недвижимости: жилищный фонд, нежилой фонд, земля, промышленность.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, комнаты, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные [9,27]. Некоторые авторы [49] к нежилой недвижимости относят также заправочные станции, автостоянки, гаражи, а также транспортные средства – военные, космические летающие средства, морские и речные суда (пароходы, теплоходы, метеоры, ракеты, спутники).

Базовый объект недвижимости – это земля, которая является местом проживания всех людей, основным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров.

Промышленность – наиболее устойчивый тип объектов недвижимости, в который входят [49]:

1. Имущественные комплексы предприятий или само предприятие с его основными фондами.

2. Мастерские, производственные цеха, линии, оборудование, предусмотренные для производства товаров народного потребления (швейное производство, колбасный цех, линии по производству мебели и др.).

3. Производственные комплексы – это готовые (новые или в рабочем состоянии) мини-заводы, заводы, фабрики (например, хлебозавод,

молокозавод, птицефабрика и др.) – приобретаются для производства различных видов товаров.

Наряду с делением на типы, недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими.

По характеру использования [24, 51]:

- жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры;
- коммерческая недвижимость: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса.
- производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады.
- сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.
- специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.

По целям владения:

- для ведения бизнеса;
- для проживания владельца;
- в качестве инвестиций;
- в качестве товарных запасов и незавершенного производства;
- для освоения и развития;
- для потребления истощимых ресурсов.

По степени специализации:

• специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору;

• неспециализированная – вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.

По степени готовности к эксплуатации:

- введенные в эксплуатацию;
- требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенное строительство.

По воспроизводимости в натуральной форме:

• невозпроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;

- воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения, леса.

Коммерческая недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением инвестирования. Формы дохода от недвижимости: будущие периодические потоки денежных средств; увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов; доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Внерыночная категория недвижимости может быть представлена только в лице одного собственника – государства. Объекты внерыночной категории недвижимости не могут быть предметом коммерции или торга, купли-продажи, мены или аренды без принятия специальных постановлений и законов соответствующими государственными органами. Ни одно государство в мире не будет существовать, если оно останется без собственности, недвижимости.

Полное разгосударствление собственности может реально привести к полному банкротству всего государства. Процессы приватизации (передачи госсобственности в частные руки) должны обязательно быть обратимыми, включая принудительные процессы деприватизации или расприватизации под руководством государства и в интересах народа. Национализацию и приватизацию нужно осуществлять в равной степени и с одной единственной целью – эффективностью использования недвижимости и собственности.

Внерыночная категория недвижимости состоит из трех типов:

1. Государственный фонд недвижимости – земельные угодья, леса, недра, полезные ископаемые, водные объекты, воздушные и морские суда, здания и сооружения министерств, ведомств и различных общественных организаций, предприятия не подлежащие разгосударствлению (приватизации).

2. Стратегический фонд недвижимости – это особо важный резервный фонд, куда входят все предприятия военно-промышленного комплекса (ВПК), продовольственные ресурсы (запасы), закрытые или секретные предприятия, или иные объекты недвижимости, значение которых неоспоримо.

3. Фонд культуры – это широко известные объекты недвижимости, которые отражают (или выражают) дух и силу народа:

- исторические и архитектурные здания, сооружения, музеи, памятники;

- национальные парки и заповедники;

- имения, усадьбы, дома великих соотечественников;
- культурные ценности.

Таким образом, «недвижимое имущество» – совокупность недвижимостей, объединенных единой правовой принадлежностью кому-либо. Поэтому понятие «недвижимость» рационально отнести на класс предметов, обладающих недвижимыми свойствами. Этот термин может употребляться с различными значениями: класс недвижимых вещей (например, «городская недвижимость»), все недвижимое имущество какого-либо лица (недвижимость такого-то); просто недвижимый предмет без уточнения, является ли он целым или только частью какой-то недвижимой вещи, или вообще не принадлежащий никакому конкретному недвижимому имуществу (дикорастущее дерево), или неопределенная совокупность таких предметов (например, лес).

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т. п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Понятие «права собственности на недвижимость» включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций [24, 92].

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материалы строений, размеры, местоположение, плодородие почв, улучшения, окружающую среду и другие параметры. Все объекты недвижимости подвергаются воздействию физических, химических, биологических, техногенных и других процессов. В результате постепенно изменяются их потребительские качества и функциональная пригодность, состояние которых учитывается при совершении сделок, владении и пользовании имуществом.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генериро-

вания дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества – стоимость и цена – первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижимости формируются бюджеты и реализуются социальные программы.

На юридическом уровне недвижимость подразумевает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхности земельных участков, строения на них, воздушное пространство.

В Беларуси, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т. е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

Социальная роль недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

Социально-экономическое развитие может быть устойчивым только в том случае, если в процессе его протекания происходит прирост природной и созданной человеком недвижимости и других составляющих национального богатства при соблюдении необходимых пропорций между элементами, образующими его структуру.

2. СОСТАВ НАЦИОНАЛЬНОГО БОГАТСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Национальное богатство (Н. б.) является одним из наиболее важных показателей экономической мощи страны [10, 46, 100].

Однако в настоящее время нет комплексных исследований того, что же можно рассматривать в качестве структуры национального богатства, каким образом можно оценивать отдельные элементы этой структуры, в т. ч. их стоимость, и о соблюдении каких пропорций должна идти речь при оценке устойчивости социально-экономического развития.

В современной экономике категория «национальное богатство» имеет столь же важное значение для оценки и анализа процессов социально-экономического развития как категории «внутренний валовой продукт» и «национальный доход». Более того, при некоторых ситуациях показатель национального богатства оказывается значительно содержательнее, чем два других вышеназванных, хотя бы потому, что в отличие от них стоимость национального богатства непосредственно интегрирует показатели, оценивающие состояние не только сферы производства и обращения, но и сферы потребления.

В современной экономической литературе единый подход к определению структуры национального богатства не сложился. Одни экономисты включают в него весь запас материальных благ, созданных трудом и используемых для производства и потребления; при этом природные богатства и труд являются источниками и условиями создания национального богатства. Другие вводят в качестве элемента и естественные ресурсы. Третьи полагают, что национальное богатство может содержать в себе и нематериальные ценности – знания, информацию, культуру и т. п. [87].

Меркантилисты богатством признавали только золото (деньги, а его единственным источником – торговлю). Физиократы настоящим богатством считали землю, а его источником – труд на земле. Классики признавали единственным источником богатства труд независимо от отраслевых особенностей его приложения. К XX в. утвердилась точка зрения, что национальное богатство – это все те блага, которыми обладает общество в настоящее время [17, 47].

Если обратиться к определению понятия «национальное богатство», приведенному в «Советском энциклопедическом словаре», то оно звучит так: национальное богатство – представленная в денежном выражении «совокупность потребительных стоимостей, созданных и накопленных

обществом за все время его производственной деятельности» [110]. Далее там же утверждается, что «основная часть национального богатства – материальные ценности», и дается расшифровка, что именно включается в эти ценности, следующего содержания: «В состав национального богатства включаются основные и оборотные производственные фонды; личное имущество населения; товарные запасы предприятий и организаций; государственные резервы; вовлеченные в хозяйственный оборот полезные ископаемые, гидроэнергетические ресурсы и др.».

Несмотря на то, что вышеприведенное определение датируется 1989 г., основная ее суть остается актуальной и в настоящий момент, так как национальным богатством по-прежнему является все то, что создано и накоплено в процессе его производственной деятельности и имеет потребительскую стоимость.

Действительно, в энциклопедическом словаре, датированном 2003 г., мы видим следующее определение: «Национальное богатство – совокупность результатов общественного производства, созданных трудом предшествующих и нынешних поколений страны» [144]. Таким образом, нетрудно видеть, что определение по сути не изменилось. Более того, приведенный в этом же словаре состав элементов, включаемых в национальное богатство, практически не изменился по сравнению с перечнем, приведенным выше.

При широкой трактовке национальное богатство – совокупность накопленных материальных ресурсов (благ), которыми располагает общество в данный момент времени, создающих необходимые условия производства товаров, оказания услуг и обеспечения жизни людей. Национальное богатство включает в себя два основных элемента: материальные и нематериальные активы и пассивы.

Материальные активы делятся на воспроизводимые и невозпроизводимые. Первые являются результатом труда за весь период его существования, вторые не отвечают этим требованиям, но необходимы для осуществления процесса производства. Таким образом, материальные активы как продукты человеческой деятельности включают в себя основные фонды, оборотные средства, материальные и художественные ценности.

Оборотные средства включают сырье, материалы, топливо, полуфабрикаты, незавершенное производство и т. д. К основным фондам относятся товары длительного пользования, необходимые в процессе производства, – здания, строения, сооружения, машины, оборудование и т. п. Ценности – это товары значительной стоимости, которые не используются в сфере производства или потребления, а хранятся

длительное время в качестве сбережений. К ним относятся драгоценные металлы, ювелирные изделия, картины и т. д. Помимо этих элементов, в состав материальных активов включаются средства, не являющиеся результатами производства. Однако в отношении их могут осуществляться права собственности, и они могут использоваться в человеческой деятельности. Речь идет о земле и ее недрах, т. е. природных ресурсах, включенных в производство.

Под нематериальными активами понимают права, которые позволяют их владельцам заниматься определенными видами деятельности, в частности разработкой месторождений, тиражированием изделий и т. п. Формально эти права принимают форму патентов, торговых марок, авторских прав, книг, музыкальных произведений и т. д. Основным элементом нематериальных активов – финансовые, т. е. те объекты, которые приносят прибыль. Здесь могут быть выделены золото, ценные бумаги, займы и т. п.

Существует расширенная концепция национального богатства, в которую включен человеческий капитал. В связи с неравномерным размещением и исчерпаемостью природных запасов, с тем, что страны с одинаковым уровнем развития имеют примерно равную относительную производственную и финансовую обеспеченность, все большее внимание уделяется повышению качества рабочей силы.

На разных этапах развития человечества возникала проблема оценки результатов производства, их потребления и накопления, а также их измерения с аналогичными результатами в других странах. Однако долгое время не существовало единой системы оценки элементов национального богатства.

Впервые национальное богатство было исчислено английским экономистом У. Петти в 1664 г., во Франции первая оценка Н. б. относится к 1789, в США – к 1805, в России – к 1864 г. С 1853 методологические проблемы измерения Н. б. становятся темой международных статистических конгрессов. В 1947 создана Международная ассоциация исследования проблем национального дохода и богатства, которая с 1966 выпускает журнал «The Review of Income and Wealth». Наиболее значительные исследования Н. б. в XX в. за рубежом проведены Р. Голдсмитом, рассчитавшим величину Н. б. в США за 1898–1948 гг., 1905–1950 гг., 1945–1958 гг., и П. Редферном, который определил объем Н. б. Великобритании за 1938–1953 гг. В 30-х гг. советский статистик А. Л. Вайнштейн исчислил величину Н. б. России по состоянию на 1 января 1914, показав его распределение по отраслям хозяйства и социальным группам [17, 23].

В структуре составляющих национальное богатство в XXI в. произошло существенное смещение акцентов в сторону элементов неимущественного характера. Так, например, если в тот период времени основной акцент делался на материальные ценности, то в настоящее время в связи с развитием информационных технологий – на ценности информационного характера. Если экологическая составляющая не рассматривалась или ограничивалась полезными ископаемыми и гидроэнергетическими ресурсами, то в настоящее время в качестве богатства оцениваются и целые экосистемы, и атмосферный воздух, и вода как всеобъемлющий ресурс, а не как ресурс для гидроэнергетики, и т. п.

Такое понимание природы национального богатства находит отражение и в ряде экономических исследований последних лет. Подтверждением этого, в частности, может служить следующее дополнение к определению структуры национального богатства: «Более полным является показатель национального богатства, включающий также стоимость разведанных природных ресурсов, имеющихся лесных и водных богатств и сельскохозяйственных угодий. Национальным богатством каждой страны являются нематериальные ценности данной страны: квалификационный уровень трудоспособного населения, достижения науки, техники, ноу-хау, культурные ценности и прошлый опыт».

Исходя из вышесказанного, при описании структуры национального богатства в самом общем виде можно рассматривать следующие три укрупненные группы потребительных стоимостей, образующих национальное богатство:

- вовлеченные в процесс социально-экономического развития элементы окружающей природной среды – природно-ресурсный потенциал;
- потребительные стоимости, созданные в процессе производства и материализованные в форме имущества, – экономический потенциал;
- знания, квалификация населения, накопленная информация, духовные, культурные и иные нематериальные ценности, вовлекаемые в процесс социально-экономического развития, – социальный потенциал.

Состав национального богатства любого государства можно представить в виде следующей схемы (рис. 1).

Кроме того, выделяют воспроизводимую и невоспроизводимую части материальных составляющих национального богатства. *Природный капитал признается невоспроизводимым, а вещественный – воспроизводимым.*

Национальное богатство			
Человеческий капитал	Природный капитал	Вещественный капитал	Финансовый капитал
Интеллектуальный: квалификация, знания и профес. навыки Физиологический: здоровье, заболеваемость, инвалидность и травматизм Организационный: способности, менеджмент, связи, секреты	Земля, богатство недр, водные ресурсы, невыращиваемые биологические ресурсы, прочие невозобновляемые ресурсы, возобновляемые ресурсы (леса, многолетние насаждения)	Основной капитал, запасы, ценности	Золото, валюта, ценные бумаги, займы, кредиты, акции, страховые резервы, инвестиции, прочие счета

Рис. 1. Состав национального богатства

По способу возникновения национальное богатство можно разделить на *две основные составляющие*: естественное богатство (природный капитал) и общественное (воспроизводимый и человеческий капитал). Природные, или естественные, ресурсы – это компоненты природной среды, которые на данном уровне развития производительных сил используются или могут быть использованы в качестве средств производства и предметов потребления.

Природные ресурсы служат естественной базой развития экономики страны, поэтому важным моментом является раскрытие сущности и экономическая оценка природно-ресурсного потенциала.

Национальное богатство Республики Беларусь представлено совокупностью накопленных материальных благ, созданных трудом людей, которыми в настоящее время располагает общество, а также человеческим и природным капиталами.

Важнейшей частью национального богатства является земля [112]. По размерам территории (207,6 тыс. км²) Республика Беларусь занимает 6-е место среди стран СНГ (после России, Казахстана, Украины, Туркменистана, Узбекистана) и 13-е место среди европейских государств [90]. В Европе Беларусь по территории немного уступает Великобритании и Румынии, более чем в 2,2 раза превосходит Португалию и Венгрию и почти в 5 раз – Нидерланды и Данию. По чис-

ленности населения (9,9 млн. чел.) Республика Беларусь занимает 5-е место среди стран СНГ (после России, Украины, Узбекистана и Казахстана) и 14-е место в Европе (опережая такие страны, как Австрия, Болгария, Швеция). Природно-ресурсный потенциал – важнейшая часть национального богатства страны. Земельный фонд страны на 01. 01. 2007 г. распределялся следующим образом (по категориям землепользователей):

- сельскохозяйственные организации – 8822 тыс. га (42,5%);
- граждане – 1219 тыс. га (5,9%);
- крестьянские (фермерские) хозяйства – 138 тыс. га (0,6%);
- земли запаса – 653 тыс. га (3,1%);
- земли государственных лесохозяйственных организаций – 8318 тыс. га (40,1%);
- организации оздоровительного, природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения – 887 тыс. га (4,3%)
- прочие землепользователи – 723 тыс. га (3,5%).

Динамика сельскохозяйственных угодий имеет отрицательную направленность. Так, за период с 1986 по 2006 г. площадь сельскохозяйственных земель сократилась на 737 тыс. га. Уменьшилась и обеспеченность каждого жителя страны – с 0,9 до 0,7 га сельскохозяйственных угодий, что было обусловлено исключением из оборота загрязненных в результате аварии на ЧАЭС территорий, отводами земель под различные виды строительства, промышленные объекты, на природоохранные цели. Сказывается также и нерациональное использование земель, когда небольшие по площади сенокосы и пастбища зарастают кустарником и мелколесьем.

Особую ценность представляют пахотные земли (пашни), наиболее интенсивно эксплуатируемая часть земельных ресурсов, систематически обрабатываемая и используемая под посевы сельскохозяйственных культур. Пахотные земли Беларуси занимают 5492,1 тыс. га, распаханность территории достигает 28%, или почти в 3 раза превышает среднемировые показатели и данные по странам СНГ в целом.

За 1991–2006 гг. площадь пашни уменьшилась на 596,2 тыс. га, что было следствием, главным образом, исключения из оборота радиационно-опасных земель, а также перевода пашни в другие виды сельскохозяйственных угодий. В итоге обеспеченность одного жителя Беларуси пашней сократилась с 0,64 до 0,58 га, что вдвое превышает среднемировые показатели.

В структуре земельного фонда Беларуси лесные земли занимают наибольшую площадь (табл. 2).

Структура земельного фонда Республики Беларусь, %

Лесные земли	41,3
Пахотные земли	27,8
Пастбища	8,8
Сенокосы	7,0
Земли, занятые болотами	4,5
Земли под водой	2,3
Земли под постоянными культурами	0,7
Прочие земли	7,6

Водные ресурсы включают все пригодные для хозяйственного использования запасы поверхностных и подземных вод. Ресурсы поверхностных вод определяются в основном суммарным стоком в средний по водности год и оцениваются по Беларуси а $57,9 \text{ км}^3$, из которых 34 км^3 (58,7%) формируются на территории страны.

По обеспеченности водными ресурсами на одного жителя Беларусь находится в сравнительно благоприятных условиях: несколько лучших, чем европейские страны, и значительно лучших по сравнению с отдельными соседними государствами. Водообеспеченность общими водными ресурсами в средний по водности год в Беларуси составляет $5,8 \text{ тыс. м}^3$ на одного жителя, в Европе в целом – $4,6$; Польше и Украине – $1,7$; в то же время в России – 30 тыс. м^3 .

Потребление питьевой воды на одного жителя в целом по Беларуси составляет 265 л/сут , что существенно выше, чем в большинстве стран Европы ($100\text{--}150 \text{ л/сут}$). Наибольшее удельное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды отмечается в Минске, Бресте, Гродно, Бобруйске и Могилеве. Питьевое водоснабжение в городах и сельской местности осуществляется преимущественно из подземных источников. Питьевой водой из поверхностных источников (после соответствующей водоподготовки) обеспечиваются жители Полоцка и частично Гродно, Минска, Гомеля.

В Беларуси функционирует специфическая отрасль экономики – водное хозяйство, которое занимается изучением, учетом, управлением, прогнозированием и планированием использования водных ресурсов, охраной поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения, транспортировкой их к месту потребления. Основная задача водного хозяйства – обеспечение всех отраслей и видов хозяйственной деятельности водой в необходимом количестве и соответствующего качества.

Управление водными ресурсами в стране осуществляется с целью их использования и охраны как основы жизнедеятельности человека и функционирования природных систем.

Разработка и реализация водохозяйственных и водоохраных мероприятий координируется государственным органом, функции которого в настоящее время выполняет Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Главным резервом повышения эффективности использования водных ресурсов (особенно свежей воды) является сокращение потребления в основных водопотребляющих отраслях. Другое направление – ликвидация многочисленных потерь воды на всех этапах ее использования, а также непосредственно водопотребителями. К этому следует добавить потери воды в коммунальном хозяйстве из-за плохого состояния водопроводных систем (всевозможные испарения, утечки, протечки и др.) и в быту (отсутствие водомеров и низкие тарифы на воду для населения стимулируют расточительное использование дорогостоящей с точки зрения затрат на подготовку питьевой воды).

Лесные ресурсы. Лес является одной из основ деятельности человека, источником получения материальных ресурсов (древесины, пищевых, лекарственных и технических, продукции охотничьего промысла), базой для развития лесного хозяйства, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности, отдыха и туризма, других отраслей народного хозяйства. В современных экономических условиях древесина приобретает значимость и как сырье, и как энергоноситель). От того, насколько рационально используются ресурсы леса, во многом зависит рост экономики страны.

Лесные ресурсы включают стволы запасы древесины, разнообразные недревесные ресурсы: технические (живицу, пробку и др.), кормовые, охотничье-промысловые, пищевые (грибы, плоды, ягоды, орехи и др.), лекарственные растения, и выполняют общественно полезные и защитно-ресурсоохранные функции (водоохранные, климаторегулирующие, полезащитные, противоэрозионные и др.), в том числе рекреационные и эстетические. Лесные ресурсы относятся к возобновляемым и рассматриваются вместе с занимаемыми ими землями, которые могут использоваться с целью сохранения, воспроизводства и повышения продуктивности лесов.

Лесной фонд Беларуси как совокупность всех лесов страны натурального и искусственного происхождения включает покрытые лесом земли, а также другие земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства. На долю Беларуси приходится 0,27% всех лесов мира и

0,49% мировых древесных запасов. Большую роль леса Беларуси играют в европейском лесном секторе. По общей площади лесного фонда (9329 тыс. га) республика занимает 9-е место в Европе, а по площади на одного жителя (0,72 га) – 6-е после Финляндии, Швеции, Норвегии, Эстонии, Латвии. Запасы древесины на одного человека (136 м³), что более чем в 2 раза выше средневропейского уровня.

Основные функции лесопользования и лесовоспроизводства в Республике Беларусь выполняет лесное хозяйство – отрасль народного хозяйства, которая обеспечивает потребности страны в древесине и других продуктах леса, сохранение и рациональное использование всего многообразия ресурсов лесного фонда, усиление экологических функций лесов. В соответствии с этим в круг деятельности лесохозяйственных органов входят: организация и регулирование всех видов пользования с учетом сохранения средоохранительных, климаторегулирующих и оздоровительных функций леса; охрана и защита лесов от пожаров, вредителей и болезней; государственный надзор за использованием лесных ресурсов; проведение комплекса лесохозяйственных мероприятий по восстановлению, выращиванию и уходу за лесом, повышению плодородия лесных земель, улучшению качества и повышению продуктивности лесов.

Основной лесфондодержатель в стране – Министерство лесного хозяйства Республики Беларусь. В его ведомстве находится 82,1% лесного фонда республики.

В Беларуси мало крупных лесных массивов, но нет и безлесных районов. Самые значительные белорусские леса – Беловежская, Гродненская и Налибокская пуши.

Экономический механизм лесопользования охватывает все виды экономического стимулирования рационального использования, воспроизводства, охраны и защиты лесов. Финансирование лесного хозяйства осуществляется, прежде всего, за счет средств государственного бюджета. Экономические преобразования в лесном хозяйстве вместе с тем связаны с развитием финансовой самостоятельности лесохозяйственных предприятий.

Лесопользование в Беларуси осуществляется по принципу непрерывности и неистощительности; среднегодовые заготовки древесины составляют 12–14 млн. м³ в год, из них в порядке ведения рубок главного пользования (в спелых древостоях) – 2,5–5 млн. м³ (в среднем 40%), промежуточного пользования – 4–7 млн. м³ (50%) и прочих рубок 0,5–2,0 млн. м³ древесины (10%). При проведении санитарных рубок заготавливаются тонкомерная деловая древесина, часть которой поставляется на экспорт, и дрова, реализуемые местным предприятиям и населению.

Прогнозируется дальнейшее увеличение лесопользования: 2006–2010 гг. объемы рубок леса могут превысить 16 млн. м³, в 2011–2015 гг. – 19 млн. м³. Это, однако, не должно нанести экологического ущерба лесам, поскольку суммарный годовой прирост древесины в лесах Беларуси уже в настоящее время составляет около 25 млн. м³ в год и продолжает увеличиваться по мере роста лесистости и выравнивания возрастной структуры лесов.

В порядке лесовосстановления в разные периоды на территории Беларуси создавались искусственные насаждения (лесные культуры). Их площадь в настоящее время составляет около 3 млн. га, или 25% покрытых лесом земель. Объемы лесовосстановления находятся в пределах 40–45 тыс. га, в том числе создания лесных культур – 30–35 тыс. га. Масштабы лесовосстановительных работ по прогнозу на 2015 г. намечается значительно увеличить – ежегодно пополнять белорусские леса молодняками на 70 тыс. га.

Выполнение прогнозируемых мероприятий по охране и рациональному использованию лесных ресурсов гарантирует в перспективе удовлетворение экономики Беларуси в древесной и недревесной лесной продукции, сохранение и усиление многообразных функций леса и существенное увеличение экспортного потенциала страны [84]. Проблемным вопросом является повышение доходности и эффективности лесного хозяйства, лесной недвижимости, стоимости лесного бизнеса, однако эти вопросы требуют самостоятельного и глубокого исследования и рассмотрения.

Основой развития современной индустрии и ряда направлений научно-технического прогресса выступают **минерально-сырьевые ресурсы**, или ресурсы земных недр. Минерально-сырьевые ресурсы – это природные вещества минерального происхождения, используемые для получения энергии, сырья и материалов.

Исследования, интенсивно проводимые во второй половине XX в., опровергли ранее существовавшее представление о Беларуси как стране, бедной минерально-сырьевыми ресурсами. В настоящее время в ее недрах выявлено и разведано почти 5 тыс. месторождений, представляющих около 30 видов минерального сырья. Важнейшими полезными ископаемыми, добыча которых наиболее существенно воздействует на экономику страны, являются калийные и каменные соли, нефть, торф, строительные материалы и сырье для их производства, подземные пресные и минеральные воды. Данные о балансовых запасах минерально-сырьевых ресурсов Республики Беларусь приведены в табл. 3.

Таблица 3

Минерально-сырьевые ресурсы Республики Беларусь

Вид сырья	Количество месторождений			Промышленные запасы		
	Всего	разра-баты-ваемые	нераз-раба-тыва-емые	ед.	2001 г.	2020 г. прог-ноз
Нефть	65	39	26	млн. т	62,7	49,6
Торф	9191	–	–		258	271
Бурые угли	2	–	2		99,3	119,3
Калийные соли	2	1	1		6998,4	5988,0
Каменная соль	3	2	1		21992	21912
Доломит	1	1	–		746,2	623,0
Сапропелли (озерные)	1993	–	–	млн. м ³	72,6	63,7
Пески формовочные	2	1	1	млн. т	37,6	29,0
Сырье для производства строительных материалов:						
пески стекольные	2	1	1	млн. м ³	15,2	11,2
цементное сырье	18	6	12	«	851	824
мел	32	5	27	«	206,6	215,6
камень строительный	3	2	1	«	573,6	487
камень облицовочный	1	1	-	«	3,3	7,8
пески строительные	100	39	61	«	476	534
песчано-гравийные смеси	153	95	58	«	682,6	696,0
глины легкоплавкие	227	103	124	«	297,8	291,0
глины тугоплавкие	6	3	3	млн. т	52,9	53,3
Железные руды	2	–	2		230	230,4
Гипс	–	–	–		84,1	43,2
Фосфориты	4	–	4		5,1	4,9
Каолины	4	–	4		3,5	8,5

Топливные минеральные ресурсы Беларуси включают нефть, нефтяные газы, торф, бурый уголь и горючие сланцы.

Всего учтено 65 месторождений нефти, из них более 30 эксплуатируются, а остальные относятся к категории разведываемых или законсервированных. В соответствии с количественной оценкой нефтеносности начальные извлекаемые ресурсы нефти оцениваются в 338,3 млн. т, остаточные запасы промышленных категорий – в 64 млн. т, остаточные запасы промышленных категорий А + В + С – в 64 млн. т. Обеспеченность разведанными запасами нефти на уровне годовой добычи (около 2 млн. т) составляет примерно 35 лет. Потребности народного хозяйства в нефти возрастают, и нынешние объемы

добычи смогут их покрыть лишь на 405%. Перспективными в отношении нефти и природного газа являются Оршанская и Брестская впадины. Разведанные запасы природного газа, добываемого попутно с нефтью, оцениваются в 8,1 млрд. м³.

Беларусь имеет довольно мощную минерально-сырьевую базу для *производства строительных материалов*. Наиболее значительны запасы цементного сырья, доломита, мела, строительного и облицовочного камня, глин для производства грубой керамики и легких заполнителей, силикатных и строительных песков, песчано-гравийных и других материалов. Вместе с тем ощущается дефицит в стекольных песках, глинах для производства качественного кирпича.

Расширяется исследование и вовлечение в эксплуатацию *минеральных подземных вод*. Разведано 70 источников с общими запасами 14320,8 м³ в сутки, разрабатывается 50. Минеральные воды используются для санаторно-курортного лечения, а также реализуются через торговую сеть в качестве минеральных лечебных и столовых вод.

Богата Беларусь минеральными рассолами, запасы которых в пределах Припятского прогиба оцениваются в 1830 км³. Высокоминерализованные рассолы могут служить сырьевой базой для получения йода, брома, калия, магния и многих других химических элементов. Перспективны также поиски на территории Беларуси новых месторождений руд черных и цветных металлов, алмазов, золота, янтаря и других видов полезных ископаемых.

В Программе ускорения геологоразведочных работ по развитию минерально-сырьевой базы Республики Беларусь в качестве приоритетных определены следующие направления: поиск и разведка месторождений нефти и газа, поиск и подготовка к промышленному освоению бурых углей, оценка перспектив алмазности, разведка запасов железных руд, подготовка к промышленному освоению минерализованных рассолов на одной из перспективных площадей, поиск и разведка новых месторождений полезных ископаемых. Предусматриваются задания по приросту запасов минерального сырья, другим итоговым показателям геологоразведочного производства, в том числе задания по техническому перевооружению.

Перспективные планы и прогнозы включают разработку экологически безопасных и экономически эффективных технологий добычи, переработки и использования минерального сырья, повышения коэффициента извлечения полезных ископаемых на эксплуатируемых месторождениях. Особенно это актуально в отношении добычи нефти, извлечение которой в условиях Беларуси не превышает 40%, в то время

как новейшие технологии позволяют повысить этот показатель до 60%. Внедрение прогрессивных технологий при разработке Старобинского месторождения калийных солей обеспечит более рациональное использование запасов, сокращение отходов калийного производства до 10% и уменьшение оседания земной поверхности на 15–20%. Повышение эффективности использования минерально-сырьевых ресурсов для производства строительных материалов связано с сокращением потерь сырья в процессе добычи и производства, использованием низкосортного сырья, вторичных ресурсов. Выполнение программы геологоразведочных работ позволит расширить минерально-сырьевую базу и повысить ресурсообеспеченность ряда отраслей национальной экономики.

Динамика таких составляющих национального богатства, как основные фонды, оборотные средства и домашнее имущество населения, представлены в табл. 4, 5. Согласно официальной статистике, этими элементами и ограничивается наше национальное богатство, что, как уже было отмечено, не соответствует действительности.

Таблица 4

Национальное богатство РБ (статистические данные)

Год	Всего	В том числе		
		ОС	Материально-оборотные средства	Домашнее имущество
В процентах к итогу				
2000	100	89,6	8,3	2,1
2001	100	90,3	7,8	1,9
2002	100	88,3	8,7	3,0
2003	100	87,2	8,8	4,0
2004	100	85,7	9,3	5,0
2005	100	85,0	9,3	5,7
2006	100	81,5	10,5	8,0
2007	100	80,8	10,2	9,0
Триллионов рублей				
2000	32,1	89,6	8,3	2,1
2001	95,9	90,3	7,8	1,9
2002	131,5	88,3	8,7	3,0
2003	174,9	87,2	8,8	4,0
2004	224,5	85,7	9,3	5,0
2005	277,0	85,0	9,3	5,7
2006	298,4	81,5	10,5	8,0
2007	368	80,8	10,2	9,0

Жилищный фонд

Год	Всего млн. м ²	В т. ч. государственных	Удельный вес гос. жил. фонда в общем объеме жилищного фонда, %	В среднем на одного жителя, м ²
2000	212,1	44,0	20,8	21,2
2001	215	43,4	20,2	21,6
2002	216,6	42,4	19,6	21,9
2003	219,2	41,3	18,8	22,3
2004	221,4	40,4	18,3	22,6
2005	220,7	37,6	17,0	22,6
2006	222,4	35,7	16,0	22,9

Анализ динамики национального богатства Республики Беларусь показывает, что, во-первых, порядка 90% составляют основные фонды, во-вторых, эта величина стабильна и подвержена лишь незначительным колебаниям по годам. Основные средства являются неотъемлемой составляющей национального богатства Республики Беларусь, постоянно или неоднократно используются в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Наибольший удельный вес в общем объеме основных средств республики – 21,9% занимают основные средства предприятий и организаций г. Минска (по восстановительной стоимости). На втором и третьем местах находятся Гомельская (17,8%) и Минская (14,8%) области. Далее следуют: Витебская (13,4%), Брестская (11,2%), Могилевская (11%) и Гродненская (9,9%) области. Первоначальная стоимость всех основных средств республики увеличилась в результате переоценки на 27,9%, а остаточная – на 25,6%.

Наибольший удельный вес в общем объеме основных средств республики имеют основные средства промышленных предприятий – 39,3%. Второе и третье места по объему основных средств занимают сельское хозяйство (19%) и транспорт (14,7%). На предприятия жилищно-коммунального хозяйства и строительства приходится соответственно 10,9% и 8,7% всех основных средств республики. Остальные отрасли народного хозяйства (торговля и общественное питание, связь, материально-техническое снабжение и сбыт, заготовки, здравоохранение, образование, наука и др.) составляют только 7,4% от удельного веса всех основных средств республики. Структура основных средств отраслей экономики, занимающих наибольший удельный вес в общем объеме основных средств республики, приведена в табл. 6.

Структура основных средств отраслей экономики, %

Наименование	Здания	Сооружения	Передточные устройства	Машины и оборудование	Транспортные средства	Другие виды основных фондов
Промышленность	30,3	9,4	10,2	47,3	2,2	0,6
Сельское хозяйство	42,3	26,3	1,3	23,4	3,0	3,7
Транспорт	7,5	41,2	2,4	7,7	40,8	0,4
Строительство	11,7	70,2	0,6	13,2	3,7	0,6
Торговля и общественное питание	69,7	6,4	1,3	16,3	3,9	2,4
Жилищно-коммунальное хозяйство	42,4	27,8	18,7	4,4	1,2	5,5

Анализ структуры основных средств отраслей экономики показывает, что недвижимость (здания и сооружения) составляют 45–55% в общей стоимости основных средств. В объектах недвижимости – зданиях, строениях, сооружениях, обустроенных территориях, – последовательно и неуклонно аккумулируется труд предшествующих поколений, обеспечивая надлежащий уровень жизни как в настоящем, так и в будущем. Именно в объекты недвижимости различного назначения осуществляется первоначальное инвестирование значительной части средств, что в конечном итоге приводит к качественным преобразованиям спроса и обеспечивает положительную макроэкономическую динамику развития. Следовательно, от технического уровня, эффективности использования и вообще от стоимости основных фондов и недвижимости и вовлечения их в экономический оборот зависит благополучие конечных результатов деятельности предприятий и государства. К этому следует добавить вовлечение в экономический оборот нематериальных активов и качество рабочей силы.

Таким образом, Республика Беларусь обладает совокупностью благоприятных факторов и условий, которые способствуют ее переходу к устойчивому развитию. По крайней мере, с количественными показателями национального богатства у нас все в порядке. Хуже обстоят дела с качественными показателями (выше критического износ основных фондов, низкие темпы обновления, низкая эффективность использования имущества и природных ресурсов). Исключением является человеческий капитал. По некоторым оценкам, доля человеческого капитала в национальном богатстве Беларуси составляет более 55%, что выше, чем в других странах СНГ.

Трудовые ресурсы относятся к одному из основных факторов развития национального богатства. Трудовые ресурсы – это та часть населения, которая благодаря совокупности физических способностей, специальных знаний и опыта может участвовать в процессе воспроизводства, создания материальных и нематериальных благ и услуг.

В Республике Беларусь, как в Российской Федерации и Украине, к населению трудоспособного возраста относятся мужчины в возрасте от 16 до 60 и женщины – от 16 до 55 лет. В Великобритании, Австрии, Греции, Грузии верхней границей трудоспособного возраста для мужчин является 65 лет, женщин – 60 лет; в Италии соответственно 62 и 57; Кыргызстане 63 и 58 лет; Португалии 65 и 62 года. Во многих странах границы трудоспособного возраста для мужчин и женщин одинаковы и верхний их предел составляет, например, в Дании, Исландии, Норвегии – 67 лет; в Бельгии, Германии, Финляндии, Швеции, Канаде, США – 65 лет; Эстонии – 63 года; Латвии – 62 года; Китае и Франции – 60 лет.

В Республике Беларусь последовательно осуществляется переход на международную систему классификации населения, в соответствии с которой выделяется экономически активное и экономически неактивное население.

Численность населения Республики Беларусь на конец 2006 г. составляла 9750,5 тыс. чел. По численности жителей Беларусь занимает 5-е место среди стран СНГ (после России, Украины, Узбекистана и Казахстана) и 17-е место в Европе (опережая такие страны, как Австрия, Болгария, Швеция). В прошлом столетии численность населения Беларуси увеличивалась до начала Великой Отечественной войны с 6673 тыс. чел. в 1897 г. до 6899,1 тыс. чел. в 1913 г. и до 9092 тыс. чел. на начало 1941 г. В результате огромных людских потерь в годы войны к началу 1950 г. в стране проживало только 7709 тыс. чел., а довоенная численность населения была достигнута только в 1972 г. Все последующие годы (до 1995 г.) число жителей Беларуси постоянно увеличивалось (табл. 7).

Динамика численности населения страны определяется естественным и механическим приростом (убылью) населения. Естественный прирост равен разности между числом родившихся и умерших за год. Механический прирост, или сальдо миграции, населения определяется разностью между числом прибывших и выбывших в другие государства на постоянное место жительства.

До 1993 г. в Беларуси происходил естественный прирост населения, который за 1951–1970 гг. составил 2378,5 тыс. чел., или

118,9 тыс. в среднем за год, за 1971 –1990 гг. – соответственно 1292,3 и 64,6 тыс. чел. с 1977 в сельской местности, а с 1993 г. в целом по стране количество умерших превышает количество родившихся. За этот период естественная убыль населения в стране составила 444 тыс. чел., в том числе в сельской местности 429 тыс. чел. С 1997 г. и в городских поселениях уровень смертности превысил уровень рождаемости. Таким образом, страна в демографическом развитии вступила в качественно новый этап – депопуляцию. Особенностью этого процесса в Беларуси является не только низкий уровень рождаемости, характерный для многих развитых государств, но и высокий уровень смертности, имеющий тенденцию к росту.

Таблица 7

Динамика численности населения Республики Беларусь

Год	Все население, тыс. чел.	В том числе			
		мужчины	женщины	городское	сельское
1991	10 190	4 782,2	5 407,6	6 805,1	3 384,7
1992	10 198	4 789,4	5 408,9	6 856,3	3 342
1993	10 235	4 813,8	5 420,8	6 899,3	3 335,3
1994	10 244	4 821	5 422,5	6 927	3 316,5
1995	10 210	4 779,6	5 430,8	6 932,2	3 278,2
1996	10 177	4 767,3	5 410	6 934,7	3 242,6
1997	10 142	4 754,6	5 387,3	6 938	3 203,9
1998	10 093	4 735,9	5 357,1	6 946,1	3 146,9
1999	10 045	4 717,6	5 327,6	6 961,5	3 083,7
2000	10 020	4 703,2	5 316,3	6 985,4	3 034,1
2001	9 990,4	4 687,7	5 302,7	7 013,6	2 976,8
2002	9 950,9	4 666,4	5 284,5	7 031,1	2 919,8
2003	9 898,6	4 637,7	5 260,9	7 036,4	2 862,2
2004	9 849,1	4 610,2	5 238,9	7 045,5	2 803,6
2005	9 800,1	4 583,1	5 217	7 055,9	2 744,2
2006	9 714	4 535	5 179,5	7 074,8	2 639,7

Среднее число рождений в расчете на одну женщину, так называемый суммарный коэффициент рождаемости, снизилось с 1,9 в 1990 г. до 1,29 в 2006 г. В настоящее время по этому показателю Беларусь, хотя и несколько превосходит Болгарию, Россию, Латвию, Чехию, но вместе с ними, а также Эстонией и Литвой занимает одно из последних мест в мире.

Снижение рождаемости обусловило изменение в возрастной структуре населения. Число детей в возрасте до 14 лет уменьшилось с 2252,5 тыс. чел. на начало 1995 г. до 1443,9 тыс. чел. к 2007 г., а их

удельный вес в общей численности населения снизился соответственно с 22,1 до 14,9%. Число лиц в возрасте 70 лет и старше увеличилось соответственно с 731,1 до 953,3 тыс. чел., а удельный вес этой категории населения возрос с 7,3 до 9,8%.

В Республике Беларусь доля лиц в возрасте 60 лет и старше на начало 2007 г. равнялась 18%, если в структуре населения эта категория лиц составляет более 12%, то общество находится в стадии демографической старости. Старение может приводить к таким экономическим и социальным проблемам, как изменение отношения численности лиц моложе и старше трудоспособного возраста к численности трудоспособного населения, на иждивении которого они находятся; высокий рост расходов на оказание медицинской помощи пожилым людям.

За последние годы в стране значительно возросли численность и удельный вес населения трудоспособного возраста, а доля лиц старше трудоспособного возраста увеличилась незначительно. Согласно демографическому прогнозу, формирование трудового потенциала будет обусловлено приростом трудоспособного населения до 2006 г. и его абсолютным сокращением в последующий период.

В Беларуси, как и во многих странах, женщин больше, чем мужчин. В 2007 г. на 1000 мужчин приходилось 1142 женщины. В возрасте до 30 лет женщин меньше, чем мужчин, а в возрасте 70 лет и старше на 1000 мужчин приходится более 2210 женщин.

На формирование численности и половозрастной структуры населения определенное влияние оказывает миграция населения. Максимальный миграционный прирост населения страны происходил в 1984, 1992 и 1993 гг., максимальный отток – в 1986 и 1990 гг. В последние годы миграционный прирост населения резко снизился. Если в 1991–1995 гг. он в среднем за год составлял 22,2 тыс. чел., то в 1996–2000 гг. – 12,7 тыс. чел., а в 2001–2003 гг. – всего 6,6 тыс. чел., 2004–2006 гг. – 9,7 тыс. чел.

Республика Беларусь имеет положительное сальдо миграции со всеми странами СНГ и Балтии. За 2001–2006 гг. оно составило 43,3 тыс. чел.

В Беларуси сохраняется значительный уровень миграции жителей внутри страны, главным образом из сельских мест в города и из малых городских поселений в крупные промышленные центры. На 01.01.2007 г. в городских поселениях Беларуси проживало около 72,8% населения страны. При этом происходит концентрация населения в крупных и больших городах с численностью жителей свыше 100 тыс. чел. в каждом.

Демографический потенциал во многом определяется продолжительностью жизни людей. В последние годы ожидаемая продолжительность

жизни при рождении снизилась: в 2006 г. она составила 69,4 года, в том числе 63,6 года у мужчин и 75,5 года у женщин. По ожидаемой продолжительности жизни при рождении Беларусь занимает только 89-е место в мире.

По имеющимся данным, продолжительность жизни и общественное здоровье на 49–53% зависят от образа жизни человека, на 18–22% – от наследственности и биологии, на 17–20% – от внешней среды и экологии, на 8–10% – от уровня развития здравоохранения. Поэтому разница в продолжительности жизни мужчин и женщин в основном объясняется различиями в их образе жизни.

В последние годы для характеристики демографического и трудового потенциалов страны используются такие понятия, как «индекс развития человеческого потенциала» и «человеческий капитал».

Индекс развития человеческого потенциала (ИРЧП), или индекс человеческого развития, разработан специалистами Программы развития ООН для сравнения отдельных стран по уровню развития человеческих ресурсов, а именно насколько условия жизни в данной стране близки к общепризнанным критериям благополучия отдельного человека и всей нации – возможности жить долго, получить образование и иметь достойный уровень материального благосостояния. В показателе учитывается значимость как экономических, так и социальных факторов для жизни людей.

ИРЧП представляет собой среднюю арифметическую из трех важнейших индикаторов уровня жизни – индекса ожидаемой продолжительности жизни при рождении, индекса уровня образования населения и индекса реального среднедушевого ВВП, рассчитанного с учетом паритета покупательной способности. Индекс может изменяться от 0 до 1 (чем ближе он к 1, тем выше уровень развития человеческого потенциала). При значении ИРЧП, равном или больше 0,800, государство относится к категории стран с высоким уровнем развития человеческого потенциала; от 0,500 до 0,799 – со средним, уровнем; менее 0,500 – низким уровнем развития человеческого потенциала.

Для характеристики трудового потенциала страны важное значение имеет структура занятости населения, его распределение по отраслям национальной экономики и видам деятельности. Сводным источником информации о среднегодовой численности занятых в экономике и ее отраслях являются балансы трудовых ресурсов, ежегодно составляемые по областям, Минску и стране в целом. Численность занятых в экономике Беларуси уменьшилась с 4409,6 тыс. чел. в 1995 г. до 4401,9 тыс. чел. в 2006 г. Произошли существенные изменения в

структуре занятости. Доля занятых в сельском хозяйстве, строительстве, промышленности, транспорте, науке уменьшилась, а удельный вес работающих в лесном хозяйстве, связи, торговле, жилищно-коммунальном хозяйстве и отраслях сферы обслуживания увеличился.

За время развития Республики Беларусь как суверенного государства изменилось распределение численности населения, занятого на предприятиях, в учреждениях и организациях различных форм собственности. Удельный вес занятых в государственном секторе экономики сократился с 59,8% в 1995 г. до 51,2% в 2006 г., а в частном секторе увеличился с 40,1 до 47,4%. На территории Беларуси появились иностранные и совместные предприятия, количество занятых на которых постоянно возрастает.

Важным показателем оценки трудового потенциала является уровень образования населения, в том числе занятого в экономике. Республика Беларусь относится к государствам с высоким уровнем образования населения: удельный вес работников с высшим и средним специальным образованием в нашей стране увеличился с 36,4% в 1995 г. до 54,3% в 2006 г.

В целом следует отметить, что высокий общеобразовательный уровень населения и сложившаяся эффективная система подготовки квалифицированных кадров являются одним из важнейших конкурентных преимуществ Республики Беларусь. Для максимального использования этого преимущества необходимо улучшать демографическую ситуацию, совершенствовать структуру занятости населения, повышать производительность труда.

Можно сделать вывод, что в интересах развития национального богатства страны необходимо целесообразно обеспечить одновременно: увеличение и физического, и человеческого, и природного капиталов. Бесспорным фактором увеличения национального богатства страны является эффективное управление недвижимым имуществом, как одной из важнейших составляющих национального богатства. При правильном техническом, организационном и коммерческом обслуживании объектов недвижимости они становятся более привлекательными для инвесторов, что способствует притоку иностранного капитала в нашу страну. Кроме того, при эффективном управлении земельными ресурсами, в частности, увеличивается и эффективность использования природных ресурсов государства. Развитие человеческих ресурсов напрямую зависит от разумного управления зданиями и сооружениями. При качественном техническом обслуживании объектов недвижимости повышается уровень

образования, квалификации, психологического и физического здоровья, духовного развития людей.

В этом отношении важно определить основные направления развития, которые позволят достигнуть не просто максимального экономического роста, а стабильного приращения национального капитала, включая его природную составляющую.

Одна из наиболее актуальных проблем на данном этапе развития экономики – это создание действенного экономического механизма саморегулирования и государственного регулирования процесса сохранения и улучшения качества земли, обновления основных производственных фондов как главных составляющих элементов производственного потенциала или доли национального богатства. Целевая направленность подобного механизма достаточно определенная – способствовать рациональному землепользованию и ускорению обновления основных фондов.

В условиях становления рыночного механизма роль государственного воздействия на производство не уменьшается, а видоизменяется, приобретает, главным образом, экономическую направленность. Сам принцип государственного регулирования хорошо известен – воздействовать с помощью финансовых рычагов (кредитных и налоговых ставок, инвестиционной и амортизационной политики) на качественные изменения основных средств производства (предметов и орудий труда – земли и основных фондов). Например, все инвестиции в улучшение земли, обновление производственного аппарата и технологий могут кредитоваться на льготной основе и освобождаться государством от налогообложения. Напротив, уклонение производителей от подобных инвестиций может наказываться государством повышенными ставками при кредитовании и налогообложении.

Гибкая система налогообложения может сыграть свою роль и в экологической политике государства. Так, на предприятиях, применяющих устаревшие технологии с неполным использованием отходов производства, может быть введен дополнительный налог, а к экологически чистым производствам, наоборот, применены налоговые льготы. Для реализации такой политики необходимо создание специального экологического фонда, формирующегося на основе дополнительных налогов и штрафов за ущерб окружающей среде.

С помощью финансово-экономических мер должны быть обеспечены прогрессивные изменения в структуре производства и производственном аппарате, созданы экономические условия для его постоянного качественного обновления. Новую роль должны приобре-

сти нормативы, характеризующие воспроизводство основных фондов (стоимость, амортизация, выбытие и обновление основных фондов, ускорение оборачиваемости материальных оборотных средств). При этом необходимо принять во внимание различное функциональное назначение основных фондов в отраслях народного хозяйства, например машиностроении, как главной фондообеспечивающей отрасли, воспроизводственный момент является определяющим, поскольку нельзя с помощью изношенных, устаревших фондов производить современную технику. Именно здесь должны быть приняты первоочередные меры, стимулирующие самые короткие сроки обновления активной части основных фондов предприятий (нормы ускоренной амортизации, освобождение от налогообложения части прибыли, используемой на накопление).

Наиболее стабильным источником образования собственных финансовых ресурсов предприятий остаются амортизационные отчисления; но и они не используются полностью по назначению. Надо шире применить опыт политики ускоренной амортизации, принятой в западных странах, что обеспечивает увеличение амортизационного фонда до 10% в их валовом доходе. В США, Великобритании и других развитых странах произошел рост доли амортизации в капитальных затратах до 40% и выше.

Следовательно, для сохранения и улучшения земельных ресурсов, обновления основных фондов, стимулирования их прогрессивной структуры должна быть создана также определенная нормативная основа, регламентированная государством в законодательном порядке. Улучшение основных средств производства должно быть не только обязательным для всех производителей, но и выгодным для них с финансовой стороны. В настоящий момент это особенно важно, поскольку существующие условия кредитования и налогообложения ставят производителей в такое положение, когда им невыгодны собственные инвестиции в улучшение и обновление материально-технической базы производства.

Основу организации экономических взаимоотношений государства с производителями должна составить система контрактных цен, кредитных и налоговых ставок.

Что касается оценки национального богатства, то в мировом сообществе существуют определенные трудности из-за отсутствия единой методологии определения стоимости отдельных компонентов национального богатства, а также из-за отсутствия полной и достоверной информации. Однако последнее десятилетие ознаменовалось

повышением интереса к этой проблеме и ей уделяется большое внимание во всем мире, и в частности на территории стран СНГ. Проблема оценки стоимости национального богатства Беларуси требует проведения самостоятельного исследования.

Рост стоимости национального богатства – важнейший критерий и в определенном смысле национальная идея развития экономики государства. Для обеспечения стабильного роста национального капитала, включая и природную составляющую, важно разработать четкий организационно-экономический и правовой механизм управления национальным богатством и недвижимостью и вовлечения их в экономический оборот, а также эффективного использования.

Реформирование экономики объективно усилило внимание к отраслевым и территориальным аспектам управления и предопределило поиски новых методов и инструментов управления земельно-имущественным комплексом отраслей и недвижимостью.

3. ЗАРУБЕЖНЫЙ И ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ И ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В настоящее время имущественно-земельные отношения в Республике Беларусь формируются под воздействием рыночных механизмов, поэтому для успешного ведения дел и эффективного управления недвижимостью и вовлечения ее в экономический оборот становится важным знание зарубежного опыта, мировой практики в этой области.

3.1. Зарубежный опыт управления недвижимостью

Изучение зарубежного опыта позволяет выделить три основных типа имущественно-земельной политики, проводимой в крупных городах различных стран мира [11, 121].

Первый тип – это политика местных властей в условиях доминирования муниципальной собственности на землю, основанная на использовании преимущественно арендных методов регулирования. Такую политику проводят в Финляндии, Швейцарии, Канаде, Индии и других государствах, где главными субъектами земельных отношений являются городские муниципалитеты, на которых как на крупнейших владельцах и распорядителях земли лежит основная ответственность за справедливый и эффективный отвод земель и регулирование правового положения недвижимости в городских границах.

Второй тип – это политика, реализуемая при наличии достаточно свободного рынка городских земель, связанная с использованием менее жестких инструментов регулирования объектов недвижимости (рыночная стоимость, налоги). Здесь речь может идти о городах Испании, Португалии, Греции, Кипра, где регулирование имущественно-земельных отношений основывается на привлечении инвестиций в недвижимость, в том числе иностранных, что положительным образом влияет на экономику городов.

Третий тип политики управления недвижимостью можно назвать смешанным, т. е. комбинирующим элементы первых двух типов. Такую политику проводят в США, ФРГ, Великобритании, Италии.

Таким образом, некоторые зарубежные авторы рассматривают управление недвижимостью как процесс регулирования рынка недвижимости и земельно-имущественных отношений.

Другие авторы показывают, как с помощью непосредственного управления недвижимостью можно наилучшим образом достичь выполнения основных поставленных задач [18, 40]. Данный пример

лучше всего соответствует деятельности крупного предприятия, которое является владельцем, пользователем или арендатором своей недвижимости. Но он может быть использован в качестве модели деятельности и для других владельцев, прежде всего страховых компаний или пенсионных фондов. Согласно их трактовке, управление недвижимостью является как частью оперативной, так и частью стратегической деятельности, но уже предприятия.

Понятие системного подхода к развитию и управлению недвижимостью, известного как сервейинг, появилось в Англии еще на рубеже XV–XVI вв. На начальном этапе так назывались функции по межеванию земельных участков, регистрации объектов земельной собственности и прав на них, которые выполняли специально уполномоченные государственные чиновники. (Слово «survey» как раз и означает на английском «межевание, обследование, инспектирование»). Сейчас сервейинг включает все виды планирования (генеральное, стратегическое и оперативное) по функционированию недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта. Сервейеры выполняют функции по сбору, предоставлению и обработке информации об объектах недвижимости, подготовке и внедрению проектов по застройке, оценке и управлению недвижимостью, ремонту, реконструкции и модернизации зданий, строительной инспекции и экспертизе, продаже и аренде коммерческой недвижимости. Деятельность сервейеров охватывает все этапы и формы проявления жизненного цикла недвижимости, обеспечивает взаимосвязанное решение всех практических вопросов.

Сервейинг отличается от понятия «управление недвижимостью» тем, что он охватывает все этапы жизненного цикла недвижимости, формы ее проявления, а не только управление ею. В конечном итоге любой вариант управления оценивается с позиций достижения целей собственника.

Теория сервейинга представляет собой форму организации научного знания, дающая целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла.

Сама разработка концепции сервейинга как системы является предметом метапланирования, включающего генеральное целевое планирование и планирование функциональных стратегий по становлению и развитию объектов недвижимости. Такой подход позволяет

определять иерархию элементов системы, вид и число подсистем, их содержание, постоянные и временные взаимосвязи. При этом должны учитываться специфические особенности и возможности каждого объекта недвижимости в отдельности.

Сложность экономических, организационных и технических взаимосвязей между элементами систем и подсистем предопределяет необходимость учитывать при исследовании процесса функционирования сервейинга как системы специфические особенности недвижимости [137, 138, 139], а именно:

– во-первых, свойства системы не являются простой суммой свойств ее элементов, система обладает и другими свойствами, возникающими именно из-за наличия взаимосвязей между ее элементами (закон эмерджентности);

– во-вторых, сложность становления и развития недвижимости, как реально существующего объекта исследования, требует упрощения, т. е. отображения лишь важнейших с точки зрения конкретной задачи исследования свойств и взаимосвязей элементов и системы в целом;

– в-третьих, сервейинг как система не может функционировать вне взаимосвязей с внешней средой, оказывающей на условия и результаты становления и развития недвижимости весьма существенное влияние. Поэтому сервейинг, как подсистема более общей (макроэкономической) системы, является открытой и т. д.

На систему постоянно воздействуют разнонаправленные силы: с одной стороны, имеет место стремление системы к самосохранению, проявляющееся в том, что любая экономическая система (например, предприятие) предпочитает не изменять налаженный ритм производства, сохранять как можно дольше сложившийся ассортимент товарной продукции и т. п., поскольку при прочих равных условиях это способствует снижению издержек и максимизации прибыли и, кроме того, делает функционирование предприятия гораздо более предсказуемым, стабильным. Однако одновременно на предприятие воздействуют «возмущающиеся» факторы, объективно побуждают предприятие к изменениям (изменение конъюнктуры рынка, появление новых технологий и т. д.).

Первые из указанных факторов являются внутренними, они направлены на сохранение системы в существующем виде. При этом более высокой способностью к самосохранению обладает та система, связи между элементами которой являются более прочными и тесными (например, система массового строительства).

Вторые факторы, воздействующие на систему, являются внешними. Они вызывают изменения, преодоление которых возможно за счет совершенствования структуры, гибкости, замены элементов и изменения связей между ними.

Соотношение между свойствами сохраняемости и изменчивости в каждой системе должно быть таким, чтобы обеспечивалось наиболее эффективное и устойчивое ее функционирование с сохранением необходимой экономической надежности.

На рис. 2 представлена концептуальная модель экономики и управления недвижимостью, в которой недвижимость выступает как товар, экономическое благо и источник получения дохода [137].

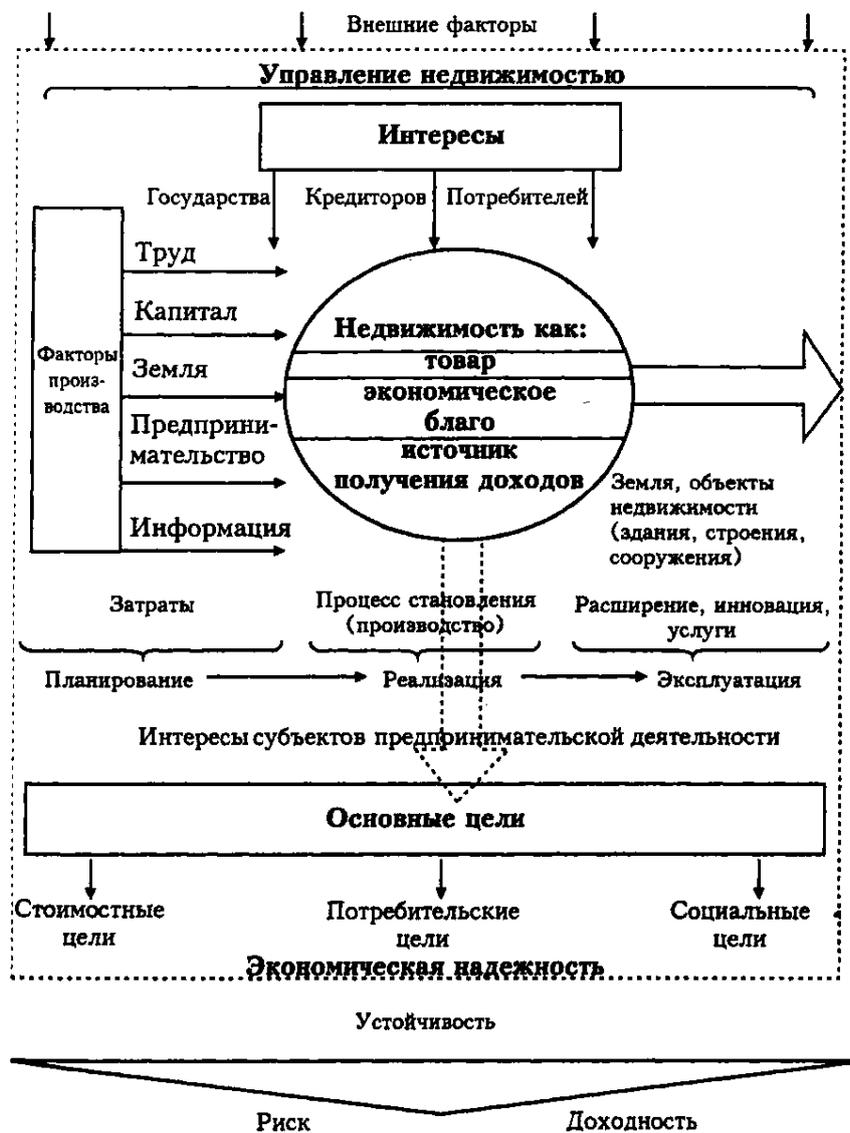


Рис. 2. Концептуальная модель экономики и управления недвижимостью

Управление определяется как процесс волеобразования и реализации воли, т. е. это не что иное как процесс решения проблем по достижению поставленных целей. Важнейшими целями экономики недвижимости являются:

стоимостные (денежные) цели – ожидаемые в будущем финансовые результаты (прибыль, ценность капитала, доходность, поток денежных поступлений, наличие оборотных средств и др.) [96];

потребительские цели – достижение определенных материальных целей посредством реализации производственных задач (жилищное строительство, реконструкция зданий и сооружений, коммерческая недвижимость, недвижимость для временного проживания, сооружения смешанного назначения и др.);

социальные цели – социальная обязанность субъекта предпринимательской деятельности перед обществом (разработка проекта и его реализация в соответствии с социальной и исторической установкой общества, задачи по защите окружающей среды, ландшафтно-композиционные особенности территории, использование материалов и конструкций с учетом запросов местных заказчиков и др.

Стоимостные и социальные цели реализуются только через потребительские цели и прочие цели - действия.

Управление недвижимостью является постоянным и коммуникационным процессом и в широком смысле может быть представлено как процесс планирования со следующими последовательными этапами:

- анализ и постановка проблемы;
- поиск альтернатив решений;
- оценка и принятие решений (экспертиза решений).

В узком смысле управление может быть представлено как процесс реализации проекта, включающий этапы:

- проведение в жизнь выбранной альтернативы;
- становление и контроль;
- процесс эксплуатации с этапами функционирования и развития объекта недвижимости.

Планирование в теории сервейинга занимает центральное место и представляет собой регулярно повторяющийся процесс принятия решений, в котором имеют место различные виды управленческой деятельности.

Реализация есть часть процесса планирования, состоящего из этапов разработки детального плана реализации, самой реализации и контроля, включающего комплекс мероприятий по анализу вероятных отклонений от запланированных показателей.

Проведенные в 90-е гг. XX в. английскими специалистами исследования крупнейших коммерческих организаций выделили три ведущих компонента недвижимости как ресурса, актива и объекта управления в общей системе управления.

В середине 80-х гг. в США теория оценки бизнеса, вобравшая в себя все знания оценочных дисциплин, стала основой самого современного и наиболее эффективного метода управления компаниями – «управления через стоимость» и «управления стоимостью компании» (УСК) [50,123]. УСК – это такой метод управления, который имеет одну главную цель – максимизировать стоимость компании, направив все стратегические и текущие управленческие решения на улучшение ключевых показателей, влияющих на стоимость.

В последние годы максимизация стоимости компании становится в Соединенных Штатах главной целью всех предприятий. Это обусловлено тем, что рост стоимости является главной целью любого собственника. Поэтому множество показателей, характеризующих эффективность тех или иных сторон деятельности предприятия, в системе УСК рассматриваются как факторы, влияющие на стоимость. При таком подходе любое нововведение на предприятии (любой инвестиционный проект) оценивается по его воздействию на стоимость предприятия. Если в результате внедрения нововведения стоимость предприятия возрастет, то такой проект имеет право на реализацию. Если же стоимость предприятия снижается, то инвестиционный проект не принимается к реализации. Такой подход гарантирует эффективность инвестиционного процесса и эффективность развития предприятия. Но для этого управляющий персонал предприятия должен оперировать понятиями стоимости недвижимости и бизнеса.

Данная теория хорошо подходит и для управления недвижимостью на макро- и микроуровне. Таким образом, *управление стоимостью недвижимости (УСН) – это такой метод управления, который имеет одну главную цель – максимизировать стоимость недвижимости, направив все стратегические и текущие управленческие решения на улучшение ключевых показателей, влияющих на стоимость.*

Анализ литературы показывает, что с точки зрения управления недвижимостью субъектами рынка недвижимости выполняются следующие виды воздействия на недвижимость [7, 105, 108, 115, 135, 141]:

Государственное регулирование рынка недвижимости путем прямого вмешательства или путем косвенного воздействия.

Общественное воздействие. Реакция широких слоев общества, в том числе и профессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений и т. д.

Управление определенными объектами недвижимости:

– операционной недвижимостью – недвижимостью, которую собственник использует для ведения конкретной предпринимательской деятельности;

– инвестиционной недвижимостью – недвижимостью, которую собственник использует для получения максимальной прибыли;

– управление предприятиями как имущественными комплексами.

Управление системами объектов недвижимости субъектов Республики Беларусь:

- жилой недвижимости;
- нежилой недвижимости;
- земельного фонда;
- лесного фонда;
- других объектов недвижимости.

Таким образом, под управлением недвижимостью понимают как процесс и механизм непосредственного управления недвижимостью или системами недвижимости (на макро-, мезо- и микроуровне – рис. 3), так и процесс регулирования рынка недвижимости. В дальнейшем разграничим эти процессы, называя вещи своими именами и дополнительно введя понятия внутреннего и внешнего и управления недвижимостью.

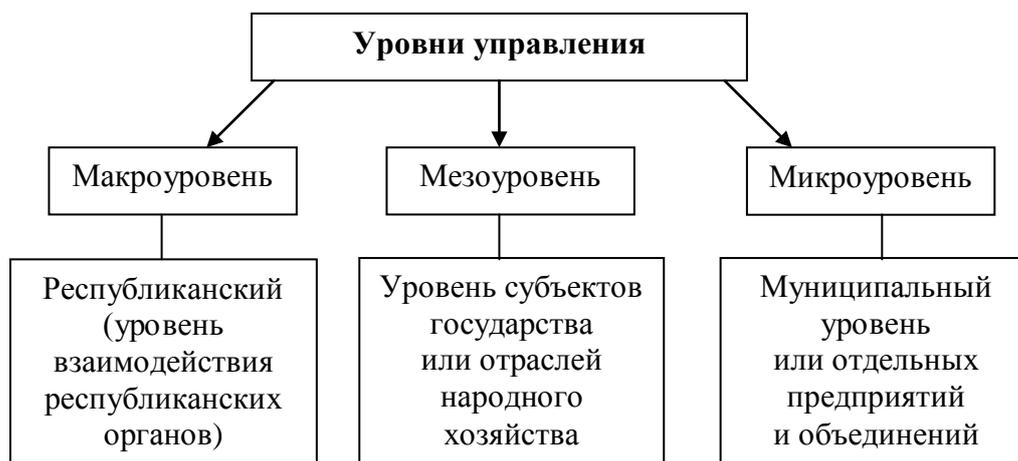


Рис. 3. Уровни управления объектами недвижимости

Внутреннее управление недвижимостью – это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная его собственными

нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т. п.).

Внешнее управление недвижимостью — это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил.

Основные цели, задачи и принципы управления отечественным имуществом, закрепленным за республиканскими унитарными предприятиями и учреждениями, определены Концепцией управления государственным имуществом в Республике Беларусь на 2001–2005 гг., одобренной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10 августа 2000 г. № 1240, в соответствии с пунктом 3 которого областные и Минский городской исполнительные комитеты разработали и утвердили аналогичные концепции управления государственным имуществом, находящимся в коммунальной собственности. В соответствии с Концепцией, под управлением имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, понимаются действия Правительства Республики Беларусь, республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, руководителей республиканских юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению государственным имуществом, а также по обеспечению имущественных прав Республики Беларусь в негосударственных юридических лицах, направленные на обеспечение сохранности, развития, эффективного функционирования и использования государственного имущества в общенациональных интересах народа Республики Беларусь. Повышение эффективности управления государственным имуществом обеспечивается путем оптимизации структуры собственности с точки зрения соблюдения пропорций на макро- и микроуровнях в интересах обеспечения устойчивых предпосылок экономического роста, а также использования государственных активов в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики и на этой основе увеличение доходов республиканского и местных бюджетов. Концепция определяет объекты управления, органы управления, их роль и полномочия. Главной задачей управления объектами недвижимости является вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых и неэффективно используемых объектов путем повышения эффективности их использования на государственных предприятиях, продажи указанных объектов, сдачи их в аренду, а также передачи в хозяйственное ведение либо оперативное управление других

юридических лиц без изменения республиканской формы собственности или передачи их в коммунальную собственность.

К сожалению, Концепция управления государственным имуществом в Республике Беларусь на последующие периоды (2006–2010 гг.) пока не принята.

Законодательство Республики Беларусь по вопросам управления имуществом, находящимся в республиканской собственности, представлено нормативными правовыми актами Республики Беларусь, среди которых декреты и указы Президента Республики Беларусь, законы Республики Беларусь, постановления Правительства Республики Беларусь, постановления Министерства экономики и акты других республиканских органов государственного управления.

Таким образом, в Беларуси процесс управления недвижимостью на макроуровне рассматривается преимущественно через приватизацию. В данном контексте также необходимо проанализировать зарубежный опыт, и прежде всего тех стран, которые признаны успешными в этих вопросах. Это опыт Польши и Словакии.

3.2. Принципы управления национальной недвижимостью в Польше после 1990 г.

Рассмотрим особенности управления национальной недвижимостью в Польше с 1990 г. и по сегодняшний день. Это одна из немногих стран постсоветского пространства, имеющая Закон об управлении недвижимостью, причем адаптированный к требованиям Евросоюза.

Понятие «управление недвижимостью» в Польше включает ряд аспектов юридического, организационного, технического и экономического характера.

Юридически данная область правоотношений регулируется не только Актом об управлении недвижимостью от 21 августа 1997 г. (исправленный и дополненный в Своде законов 2004, номер 261, пункт 2603), но и рядом других юридических актов. Однако процесс управления бюрократизирован, т. к. требует одновременного участия как местных, так и республиканских органов управления. В связи с этим возникает потребность в тесном сотрудничестве и рациональном разделении полномочий.

Перспективы эффективного развития процесса управления включают комплекс решений, связанных с рациональным использованием, управлением, преобразованием и администрированием недвижимости, согласованных с собственниками, существующим законодательством, а также социально-экономической ситуацией.

Квалифицированное управление недвижимостью в Польше имеет довольно продолжительную историю. Все начиналось с понятия «municipal land policy» (1934), позже, после Второй мировой войны – «ground policy», «administration of town and settlement areas» – современные принципы управления были сформулированы в 1997 (Акт об управлении недвижимостью от 21 августа 1997 г., свод законов номер 46, пункт 543). Управление касается недвижимости Государственного Казначейства, местных органов власти, а также частных владений и включает:

- продажа национальной недвижимости или аренда;
- определение условий и установление методов управления;
- получение собственности в пользование;
- процесс расторжения договоров;
- правила определения приоритетов при покупке недвижимости;
- передача недвижимости фондам и общественности для получения прибыли;
- определение правил соблюдения, ограничения или лишения прав на недвижимость;
- определение затрат на строительство технических средств обслуживания инфраструктуры;
- оценка недвижимости.

Таким образом в настоящее время национальная недвижимость может использоваться для общественных потребностей (уровень местных органов власти), организации инвестиционных проектов, а также реализации других общественных целей.

3.2.1. Управление государственной недвижимостью. Политическое, социально-экономическое преобразования в Польше в значительной степени влияют на правоотношения в сфере недвижимости. Между 1952 и 1989 гг. национальная собственность в Польше полностью принадлежала государству. Государство было единственным владельцем национальной собственности, независимо от того, кто ею управлял. С 1 февраля 1989 г. ситуация изменилась: государство передало полномочия Государственному Казначейству и местным органам управления (свод законов номер 32/1990, пункт 19), а управление тогда проходило по следующей схеме (рис. 4).

В Гражданском кодексе Польши записано, что собственность – это право владения и другие материальные права. Собственность Государственного Казначейства включает собственность:

- для выполнения общественных задач в компетенции правительственной администрации, судов и государственных властей;

- принадлежащую государственным предприятиям или объектам, выполняющим задачи национального значения;
- национального земельного фонда.

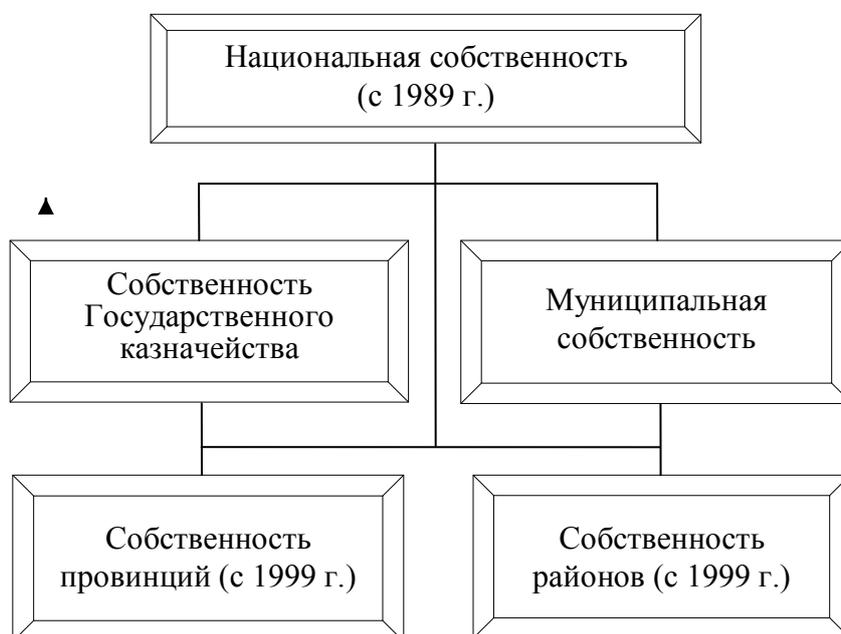


Рис. 4. Национальная собственность Польши

С 1990 г. многим объектам Государственного Казначейства были предоставлены права самостоятельного распоряжения собственностью. Этим правом воспользовались государственные предприятия, банки, университеты, кооперативы и другие учреждения.

Процесс предоставления прав на собственность также регулировался законами местных органов власти.

Что же касается муниципальной собственности, то она была создана в результате так называемой муниципализации собственности. Правоотношения в этой области проистекают из законов или административных решений. Начиная с 27 мая 1990 г. муниципалитетам предоставили юридическую самостоятельность в этом вопросе, результатом чего стало создание института муниципальной собственности. 1 января 1999 года в Польше в силу вступил другой закон, реорганизуемый местные органы власти, она теперь стала трехуровневой. В соответствии с Актом о создании местных органов власти (1998), Актом о районировании от 5 июня 1998 г., Актом о провинциальных органах власти от 5 июня 1998 г. и инструкциями относительно действий реорганизованных местных органов власти от 13 октября 1998 были установлены районы и

перечень собственности, находящиеся в ведении того или иного муниципалитета.

В соответствии с Актом об управлении недвижимостью от 21 августа 1997 г. были созданы реестры недвижимости Государственного Казначейства и местных органов власти, действующих как представители государства и выполняющие в пределах своей юрисдикции различные задачи, нацеленные на общественную выгоду. Каждый из них (казначейство, область, район, и муниципалитет) обеспечен всем необходимым (включая и финансирование) для выполнения этих задач. Они имеют также собственную недвижимость и управляют ею в соответствии с основными принципами рыночной экономики и требованиями, связанными с реализацией общественных задач.

Торговля национальной недвижимостью, согласно польскому законодательству, осуществляется в соответствии с условиями Акта об управлении недвижимостью и Гражданским кодексом. Помимо вышеупомянутых инструкций, торговля недвижимостью основана на различных подзаконных актах, административных, судебных решениях и соглашениях. Значение Гражданского кодекса ограничено определением основных понятий в области управления собственностью.

Процесс администрирования состоит из установления правил управления недвижимостью, принадлежащего Казначейству и местным органам власти. На основе вышеупомянутого Акта осуществляется: продажа, обмен, отчуждение, аренда.

Управление основано на административных решениях Казначейства или объектов местного самоуправления, которые не имеют силы законов. В противном случае это расценивалось бы (согласно Гражданскому кодексу) как присвоение прав собственности, но по Акту, это может рассматриваться и как заимствование лишь части прав собственности, касающихся использования недвижимости и получения прибыли в рамках определенных видов деятельности.

Юридическое лицо, заключающее договор аренды, будет находиться под постоянным наблюдением местной администрации для соблюдения предписанных Актом формальностей. Постоянное администрирование может быть установлено на определенный срок, однако может носить и бессрочный характер.

Продажа национальной недвижимости осуществляется на конкурсной основе. Процедура безтендерной продажи прописана в Акте об управлении недвижимостью и имеет место при заключении договора между Государственным Казначейством и органом местной власти или в случае дарения (пожертвования), или если покупатель обла-

дает приоритетным правом и т. д. Ограничения для продавца национальной недвижимости в праве выбора покупателя устанавливается законом и уравнивает покупателей в правах на объект недвижимости. Приоритетным правом может обладать последний владелец или арендатор продаваемого объекта. Тендер объявляется в случае отказа воспользоваться этим правом.

Ограничения в торговле недвижимостью между государственными службами и другими структурами связаны также с процессом ценообразования и оценочной стоимостью объекта. Оценка объекта недвижимости проводится на основе его рыночной стоимости. При продаже придерживаются следующих правил:

- цена первого предложения устанавливается на уровне, который не может быть ниже, чем рыночная стоимость объекта;
- цена второго предложения устанавливается на уровне ниже цены первого предложения, но не менее 50% этой цены;
- покупатель обязан внести сумму, соответствующую цене предложения;
- если покупатели не откликнулись и на второе предложение, то цена устанавливается на основе договора, но не ниже 40% первоначальной стоимости предложения.

Ответственными за проведение конкурсной продажи и принятие решения о снижении цены являются местный губернатор – в случае продажи недвижимости Государственным казначейством, местный совет – при продаже провинциальной собственности, район и муниципальный совет – при продаже районной или муниципальной собственности, они же в праве предоставить скидки предыдущему пользователю.

Для реализации управленческих задач были предусмотрены следующие меры:

- налоговое законодательство в сфере недвижимости;
- установление меры использования земельных участков;
- ограничение путей использования земли (согласно местному плану развития).

В результате проведены:

- конфискация недвижимости, которая используется неэффективно (касается юридических лиц);
- разделение владений;
- слияние и преобразование муниципальных владений;
- описание заброшенных владений;
- установление границ владений.

Акт о б управлении недвижимостью 1997 г. определяет следующие принципы:

- управление недвижимостью на уровне Казначейства и местных органов власти;
- курирование вопросов слияния и деления собственности;
- соблюдение приоритетов при продаже или сдаче в аренду;
- конфискация и возвращение конфискованного имущества;
- долевое участие при строительстве объектов и их инфраструктуры;
- выполнение оценочной деятельности и регулирование принципов профессиональной деятельности в области недвижимости.
- контроль за приобретением иностранцами недвижимости;
- контроль за пахотными землями;
- управление лесными угодьями, а также с.-х. собственностью;
- покупка земли под автострады и инвестиционная деятельность, связанная с национальными дорогами;
- обеспечение недвижимым имуществом Вооруженных сил Республики Польша.

Изменения, внесенные в этот Акт 22 сентября 2004 г., нацелены прежде всего на совершенствование законодательства и приспособление к социальной и политической ситуации, связанной со вступлением в ЕС.

Изменения коснулись:

- продажи и приобретения недвижимости, включая организацию тендеров;
- защиты арендаторов жилых помещений;
- определения цен на недвижимость;
- решения разногласий;
- использования приоритетных прав;
- конфискации недвижимости и определения компенсации;
- расширения полномочий экспертов по работе с недвижимостью, администраторов и агентов по недвижимости, занимающихся экспертизой и исследованием рынка недвижимости.

Акт по защите прав арендаторов включает различные формы защиты арендаторов муниципального жилья: от неблагоприятных условий договора аренды; внезапной или необоснованной потери юридического права арендовать квартиру; внезапного или чрезмерного увеличения платежей, неожиданного выселения. Квартиры, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть арендованы лишь на определенный срок. Есть только два исключения в этом правиле.

Следующие помещения могут быть арендованы на неопределенный срок:

- 1) социальные квартиры пониженных технических стандартов;
- 2) квартиры, арендованные на период трудового договора.

Деление помещений на различные группы дает основание для дифференциации арендной платы. Муниципальные советы определяют условия аренды, руководствуясь, как правило, долгосрочными программами управления муниципальным жильем. Данные программы действуют уже около пяти лет. Акт по защите прав арендаторов также включает:

- 1) прогноз размера и технического состояния жилья муниципалитета в планируемом году;
- 2) анализ спроса, план ремонта и модернизации исходя из технического состояния зданий и квартир;
- 3) планирование продаж помещений;
- 4) политики арендной платы;
- 5) методы и правила содержания ими квартир и зданий, являющихся собственностью муниципалитета;
- 6) источники финансирования;
- 7) затраты на текущую эксплуатацию, ремонт, модернизацию, управление, инвестиционную деятельность.

Условия вышеупомянутых программ могут служить условием для прекращения договора аренды, с уведомлением арендатора не менее чем за 6 месяцев до расторжения договора, с предоставлением жилья в том же городе, причем арендная плата не может превышать стоимость съема старого помещения.

Ежегодная запланированная продажа недвижимости предотвращает хаос при продаже муниципального жилья. Важным вопросом является сравнение рентабельности таких продаж с рентабельностью строительства нового жилья. Это требует оценки затрат на обслуживание полностью принадлежащих муниципалитету зданий и управление ими по сравнению с управлением зданиями, в которых муниципалитет имеет только часть квартир.

Арендаторы муниципальной собственности имеют приоритетное право купить квартиру, которую они занимают. Весьма часто такие квартиры продаются на льготных условиях. Скидки зависят от срока аренды, состояния здания. Цены на такие квартиры намного ниже цен на местном рынке недвижимости.

Принятые принципы арендной политики, которые содержатся в программе управления муниципальными ресурсами жилья, являются

основанием для определения арендной платы. Муниципальные советы могут дифференцировать свою арендную политику относительно различных помещений и арендаторов либо посредством арендной платы компенсировать затраты на обслуживание здания и квартиры.

Для управления муниципальным имуществом местные советы прибегают к помощи коммерческих компаний либо компаний, финансируемых из государственного бюджета и принадлежащих муниципалитету.

Принципы аренды муниципальных жилых помещений, а также критерии отбора арендаторов зависят от Совета муниципалитета, и они могут быть определены следующим образом:

1) проверка личного совокупного дохода арендатора, позволяющего ему претендовать на социальное жилье;

2) проверка условий проживания арендатора при претендовании на их улучшение;

3) критерии отбора людей, которые имеют льготное право пользоваться социальным жильем неопределенный срок;

4) условия взаимовыгодного обмена муниципальными квартирами арендаторов;

5) контроль за использованием социального жилья;

6) статус людей, остающихся в квартире, оставленной арендатором после смерти, но не вступивших в договор аренды;

7) критерии аренды помещения, полезная площадь которой превышает 80 м².

Отдельная группа муниципальных квартир определена советом как социальные. Социальная квартира, как правило, помещение пониженного стандарта или плохо оборудованная в техническом плане. Аренда социальной квартиры на неопределенный период может быть заключена с человеком, чей совокупный годовой доход не превышает уровень, определенный решением совета муниципалитета. Арендная плата за социальную квартиру не может превышать половину самой низкой арендной платы за муниципальную квартиру, так как данные квартиры предусмотрены для бедных людей, которые не могут позволить себе пользоваться более дорогим жильем. Муниципалитет оставляет за собой право одностороннего прекращения договора аренды на социальную квартиру без уведомления арендатора, если последний получил право на другую квартиру или если его совокупный годовой доход слишком велик.

В таком случае арендатор обязан покинуть квартиру. Дополнительно муниципалитет обязан обеспечить покрытие расходов на пере-

езд арендатора, который был уведомлен о завершении договора аренды по причине капитального ремонта или сноса здания.

Специфическая форма защиты прав более несостоятельных арендаторов – пособия, обеспеченные на общественные деньги, полностью или частично компенсирующие арендные платежи. Такая помощь стала представляться в Польше с 1994 г. Детальные правила предоставления пособий на жилье описаны в Акте о пособиях на жилье 2001 г. Финансирование такого рода пособий – задача муниципалитета.

3.2.2. Приватизация как инструмент формирования эффективной экономики: учимся на опыте Польши. Актуальность проблемы дальнейшей приватизации в Беларуси не вызывает сомнений. Пожалуй, не найти в мировой практике стран, которым удалось разбогатеть на основе государственной собственности. И для Беларуси, как развивающейся страны, напрашивается одно рациональное и логичное решение – образование института частной собственности в экономике. Всеми здравомыслящими людьми приватизация рассматривается как инструмент формирования эффективной экономики.

Мы далеко не первая страна, которая сталкивается с проблемой приватизации. Строя свою модель приватизации, безусловно, необходимо изучить и использовать опыт других стран, которые успешно прошли эти «болезненные» для общества и государства процессы. Польша – страна, вступившая в рыночную экономику всего лишь на 2 года ранее, чем Беларусь, но на сегодняшний день, по оценкам специалистов, являющаяся едва ли не самой успешно развивающейся страной бывшего соцлагеря. Залогом и источником нынешних экономических успехов как раз и является приватизация государственной собственности.

С чего начинала Польша?

1. Государство владело 80% национального имущества.
2. Плохое экономическое и финансовое состояние государственных предприятий, что не позволяло им справиться с конкуренцией на свободном рынке.
3. Необходимость компенсации гражданам средств через приватизацию, поскольку все они участвовали в создании государственного имущества.
4. Отсутствие в стране свободного капитала.
5. Необходимость привлечения средств для подъема экономики.

Как видим, исходные позиции приватизации в Польше те же, что и у нас. Тогда в Польше преобладали государственные предприятия, которые в большинстве случаев были не готовы самостоятельно решать проблемы, обусловленные переходом на рыночные рельсы, и

определять пути своего развития. Для создания и поддержания конкурентной среды необходимо было обеспечить их притоком капитала, современными технологиями, знаниями об отечественных и внешних рынках, методах организации и управления, что государству, как единственному собственнику, было не по силам. По этому с целью приспособления предприятий к новым условиям и лучшего использования имеющегося потенциала была выдвинута идея о необходимости приватизации. Приватизация проводилась на фоне социально-экономических перемен, осуществленных в Польше в конце 80-х гг., включающих отказ от центрального планирования и введение принципов рыночной экономики, кардинального расширения границ частной собственности и экономической свободы.

Важнейшим результатом реформ в Польше явилось то, что за прошедшее десятилетие страна получила около 20 млрд. долл. только лишь от приватизации. И по этому показателю Польша занимает первое место среди стран Восточной Европы (для сравнения суммарный доход от приватизации Венгрии, Чехии и Словакии составил чуть более 21 млрд. долл.).

За время реформ в стране зафиксирован заметный экономический подъем (с 1992 по 2006 г. ВВП вырос на 90%), что создает реальные предпосылки для укрепления функционирующей рыночной системы. По оценке аналитиков из Мирового банка, лишь несколько стран в Центральной и Восточной Европе смогли добиться таких показателей за столь короткий период.

Произошло это во многом благодаря быстрому увеличению количества частных фирм, которых уже в 1999 г. насчитывалось более 250 тыс. За это же время число государственных предприятий сократилось на 75% – до 2,1 тыс. Благодаря высокой мобильности и учету конъюнктуры рынка, возросшей производительности труда частные предприятия только за один год смогли увеличить свою долю в проданной промышленной продукции с 52,4 до 63%. К слову, 85% польского экспорта также обеспечивают частные фирмы.

В результате реформирования в польской экономике очень сильно изменилась структура собственности, произошли гигантские изменения в соотношении государственная/частная собственность в экономике. Так, на сегодняшний день 70% ВВП создается частными предприятиями.

Старт приватизации был дан 01.08.1990 в соответствии с законами «О коммерциализации и приватизации государственных предприятий», «О национальных инвестиционных фондах» и «О государст-

венных предприятиях». Приблизительно 28,3% от общего количества приватизированных предприятий были преобразованы в компании, полностью принадлежащие государству, 38,9% – подвержены прямой приватизации, а 32,8% – ликвидированы по экономическим причинам.

Важнейший вопрос приватизации – куда уходят средства от реализации приватизационных программ. Ответ заключается в следующем:

- более половины средств используется на финансирование дефицита Фонда Социального Страхования;

- 42% средств предназначены на выполнение закона о компенсации временного неповышения зарплат в бюджетной сфере и некоторых денежных выплат для людей пенсионного возраста;

- 5% средств направляются на реструктуризацию и модернизацию Вооруженных Сил Республики Польша.

Из общей суммы доходов, полученных от приватизации, в Министерстве госимущества (МГИ) Польши останется около 3% средств от приватизации. Эти финансовые ресурсы будут использованы на покрытие приватизационных затрат, последующую утилизацию, реприватизацию, а также выполнение закона о реституции.

Очертим следующие направления, которые были бы очень полезны для применения в нашей стране.

Польский опыт показывает, что предприятия становятся эффективно работающими лишь при условии привлечения необходимых инвестиций, но большинству из них приходилось сталкиваться с задачами проведения реструктуризационных процессов. И только таким образом создается база для дальнейшей эффективной деятельности и развития. Отсюда и белорусским государственным предприятиям, значительная часть которых убыточна, сегодня жизненно необходима реструктуризация. Причем результатом реструктуризации будет не только улучшение финансового состояния и они станут более привлекательными для инвестора, но, прежде всего, увеличение стоимости предприятия, что даст возможность государству получить больший доход от их продажи в рамках приватизации. Государство должно поступить как рачительный хозяин, который не продает свою квартиру или машину в ужасном состоянии. Вложив небольшие средства в «косметический ремонт», государство сможет получить значительный выигрыш. При этом такой ремонт на предприятиях должен затрагивать следующие аспекты: организационную структуру, имущественные преобразования, финансовую сторону, преобразования в структуре персонала и другие, т. е. должны быть использованы все средства антикризисного менеджмента.

Встает справедливый вопрос, а где взять средства на такой «ремонт»? Возможно, и здесь польский опыт будет полезен.

А. Действительно, нынешняя ситуация в Беларуси такова, что средств нет, предприятия малопривлекательны и найти стратегического инвестора для них весьма проблематично (и вряд ли возможно). Польша успешно пережила этот этап трансформации, когда стратегического инвестора можно было найти лишь для нескольких десятков предприятий в год, приняв программу Национальных Инвестиционных Фондов (НИФ).

Ее целью являлось предоставление возможности за небольшую плату гражданам страны участвовать в приватизации значительной части казенного имущества при одновременном создании механизмов, стимулирующих активную реструктуризацию хозяйственных объектов (вот вам и еще один механизм привлечения свободных денежных средств населения).

Программа НИФ в Польше отличается от программ, осуществляемых в других странах. Во-первых, в ней учитываются компоненты, которые уменьшают инвестиционный риск за счет охвата только хороших предприятий, задействована модель активного участия фондов капитального развития в их реструктуризации и улучшении эффективности экономики. Во-вторых, в польской модели применялись не так называемые приватизационные билеты – талоны (ваучеры) определенной номинальной стоимости, а только акционерные свидетельства, которые являются ценными бумагами, не обладающими только номинальной стоимостью, а обеспеченные реальным имуществом, и выступают элементом, соединяющим всеобщую приватизацию с капитальным рынком.

Одной из важнейших предпосылок, на которой базировалось принятие Программы НИФ, являлся низкий уровень капитализации предприятий (как государственных, так и частных). Из-за этого они не в состоянии в полной мере финансировать свое развитие. Отсюда естественным выглядит решение о создании НИФ, которые должны помогать предприятиям в привлечении капитала, а также консультировать их.

Согласно Закону о НИФ и их приватизации (от 30.04.1993 г.), основная цель их деятельности заключается в умножении наличного имущества, прежде всего увеличении стоимости акций портфельных обществ (так стали называть предприятия), акционерами которых они являются.

Самое главное для успешной реализации программы – осуществить реструктуризационные процессы в подконтрольных портфельных

обществах, что позволит им приспособиться к условиям рыночной экономики и увеличить свою стоимость. Реструктуризационные, а не инвестиционные процессы должны были стать способом увеличения стоимости обществ. Таким образом, НИФ в Польше – это не классический инвестиционный фонд, а рыночный инструмент поддержки предприятий и вывода их на путь эффективного функционирования посредством реструктуризации. И основная цель Программы НИФ – дать возможность большинству граждан страны участвовать в приватизации казенного имущества при одновременном создании механизмов, стимулирующих активную реструктуризацию хозяйственных объектов.

Цели НИФ можно свести к следующим:

- умножение наличного имущества, прежде всего через увеличение стоимости акций портфельных обществ, в которых фонды являются акционерами;
- осуществление прав по акциям, особенно для улучшения управления обществами, по которым имеется контрольный пакет, укрепления их позиций на рынке, а также получения для них новых технологий и кредитов;
- ведение хозяйственной деятельности, заключающейся в покупке и продаже акций обществ, а также реализации приобретенных прав;
- получение и предоставление кредитов для осуществления вышеназванных целей.

Б. Формирование рынка ценных бумаг. Известно, что для приватизации государственной собственности необходимо хорошо функционирующий фондовый рынок и его предназначение видится в создании финансового механизма для запуска инвестиций для выживания и обновления национальной экономики.

Так, в Польше рыночная капитализация составляет 21% от ВВП, что позволяет инвесторам, как внешним, так и внутренним, активно участвовать в приватизационных процессах. К сожалению, в Беларуси этот показатель близок к нулю и, следовательно, неудивительно, что приватизационные процессы в нашей экономике движутся очень медленно. Только в 6 странах с переходной экономикой (Албания, Беларусь, Босния-Герцеговина, Грузия, Таджикистан, Туркменистан) не действуют фондовые рынки.

Поэтому в Беларуси огромным ресурсом стимулирования приватизации является создание нормально функционирующего фондового рынка. Его необходимость опять же объясняется стимулированием увеличения стоимости акций государственных предприятий, что позволит государству выручить большие средства за счет их продажи.

Кроме того, развитый фондовый рынок даст возможность привлечь иностранных инвесторов и население для финансирования экономики Беларуси. Только таким образом мы сможем подтолкнуть наши предприятия к эффективной приватизации и, следовательно, к увеличению эффективности их работы.

В. Ликвидация убыточных предприятий. Приняв законодательство по ликвидации убыточных предприятий, польское правительство начало серьезно им пользоваться. Порядка 30% государственных предприятий были ликвидированы. В результате создаваемые частные фирмы получали выгоды от первоначальной финансовой реструктуризации, а безнадежно убыточные производственные мощности закрывались. Таким образом, государство избавляло себя от необходимости финансирования убыточных предприятий, а сэкономленные за счет этого средства направляло на поддержку работников этих предприятий и стимулирование их экономической активности.

Г. Изменение политики в области приватизации. Для ускорения процессов трансформации собственности необходимо всячески ускорять и поощрять «малую» и «большую» приватизацию. В области «большой» приватизации важно активизировать продажу госсобственности за деньги, сосредоточив все усилия на поисках стратегических инвесторов (преимущественно иностранных), вместе с которыми в страну придут новые технологии и современные способы ведения бизнеса. Надо изменить нормативно-правовую базу, четко персонифицировать права собственности, отменить «золотую акцию», снизить долю государства в уставных фондах предприятий, ужесточить бюджетные ограничения, заставить предприятия выполнять контрактные обязательства, ввести механизмы банкротства, т. е. создать систему мотивов и стимулов трансформации собственности.

Еще одна аксиома: приватизация должна быть возведена в ранг государственной политики. Особое внимание на первых порах все же нужно уделить поддержке приватизируемых предприятий, направляя в их адрес не только средства, поступившие от приватизации, но и списывая их долги (или часть их), предоставляя налоговые льготы. Все вырученные средства следовало бы пустить на улучшение функционирования как отдельных предприятий, так и отраслей промышленности.

Выводы из опыта Польши:

- Стабилизация ситуации с национальной недвижимостью в Польше – эффект от политических, социально-экономических преобразований, имеющих место в Польше после 1990 г. Децентрализация власти, областей компетенции, а также новых задач, связанных с

управлением недвижимостью, была переложена на местные органы власти областей, районов и муниципалитетов.

- Принципы и формы управления недвижимостью Польши прописаны в Акте об управлении недвижимостью и наборе дополнений к этому Акту. В соответствии с Актом различают четыре типа национальной недвижимости: недвижимость Государственного казначейства, провинций, районов, муниципалитетов.

- Специфическое место в структуре национальной недвижимости занимает муниципальное жилье. Оно предназначено для удовлетворения потребности в жилье людей с низким доходом. Постоянно происходит приватизация такого рода квартир на льготных условиях. Однако в процессе приватизации социальные и политические стороны этого дела явно доминируют над экономической.

- Преобразование социально-экономической системы Польши прошло относительно быстро. Оно сопровождалось последовательной приватизацией и реструктуризацией государственной собственности, строго в соответствии с законом и требованиями рыночной экономики.

Белорусской экономике необходимо выучить правило, что в рыночной экономике владение капиталом не дает богатства. Только эффективное управление приносит доход и позволяет предприятию успешно функционировать, что оценивается через объемы прибыли и его стоимость.

Однако только желания все приватизировать и привлечь инвестиции недостаточно. Необходима выработка конкретных механизмов по привлечению стратегических инвесторов, в т. ч. и проведение предварительной реструктуризации и мероприятий антикризисного менеджмента.

Следует помнить, что потребность белорусской экономики во внешних инвестициях до 2010 г. оценивается правительством в 13 млрд. долл. США. За последние 10 лет Беларусь привлекла около 5 млрд. долл. внешних инвестиций. Достижение намеченного показателя уже сейчас вызывает сомнение. И проблема здесь не в отсутствии государственного имущества республиканской собственности для продажи ее за денежные средства, а в недостатке как национальных, так и иностранных инвесторов, способных выкупить значительные пакеты акций и обеспечить развитие производства, основанного на новых, высоких технологиях, конкурентоспособной продукции, и выполнение других условий.

Пока же объемы поступления денежных средств от приватизации небольшие. Очевидно, что нынешняя белорусская модель приватизации,

построенная на опасении государства упустить бразды правления при смене форм собственности, потерять контроль над процессом рыночных преобразований, недостаточно оптимальна. Отсюда медленные темпы разгосударствления и приватизации. Они не позволили сформировать широкий слой мелких собственников, обеспечить рост предпринимательской активности, увеличить капиталовложения в производство, его финансовое оздоровление, рост производительности труда.

Сегодня назрела острая необходимость в совершенствовании процессов реформирования и управления госсобственностью.

3.3. Приватизация в Словакии

Словацкий опыт показывает, что страна может относительно быстро начать расти и привлекать иностранные инвестиции на благо роста благосостояния своего населения.

Словакия является успешным реформатором согласно исследованию *Doing business* (Всемирный Банк).

Правительство Словакии четко понимало, что внутренних ресурсов и средств самого государства не будет достаточно для реформирования экономики. Следовательно, необходимо искать средства где-то «на стороне», т. е. привлекать прямые иностранные инвестиции (ПИИ). Привлечение прямых иностранных инвестиций – процесс сложный, трудоемкий и ответственный. Следует помнить, что важны именно прямые инвестиции, т. е. вливания непосредственно в экономику, а не общие инвестиции (поясним эту мысль на примере инвестиций России в белорусскую экономику: объем общих инвестиций за 2005 г. составил 531,5 млн. долл., при этом инвестиции в инфраструктуру российских трубопроводов составили 93%, а это говорит о том, что белорусская экономика от инвестиций России практически ничего не получила).

Вопрос по привлечению инвестиций в Словакии был решен очень грамотно. С осознанием того, что иностранные инвестиции необходимы, были разработаны механизмы по привлечению ПИИ (создано Агентство по привлечению ПИИ, проведена реформа в банковской системе, приняты решения законодательных аспектов, также здесь можно выделить приватизацию, при проведении которой поощрялась международная конкуренция среди покупателей).

Следует отметить, что иностранный капитал в словацкой экономике смог выполнить не только инвестиционные функции. Приход

иностранных фирм был выгодным тем, что они прочно интегрировали словацкую экономику в европейскую систему разделения труда и установили связи с местной экономикой, создавая, следовательно, потенциал для роста производительности национальных фирм через приток знаний.

В результате привлечения ПИИ Словакия получила:

- улучшение платежного баланса;
- реструктуризацию, создание рабочих мест, улучшение корпоративного управления;
- трансферт know-how, сопутствующие эффекты;
- выгодное положение на политической арене, т. к. страна стала рассматриваться как выгодный стратегический партнер.

Приток ПИИ в регион имел достаточно высокий уровень, что непосредственно влияло на развитие экономики. При этом значительный рост ПИИ наблюдается после завершения этапа «малой» приватизации. Основными отраслями, в которые привлекались инвестиции, были сфера услуг, банки и обрабатывающая промышленность, т. е. отрасли, которые являются достаточно инвестиционноемкими, но передача их в частные руки не угрожает финансовой безопасности государства. Политика привлечения иностранных инвестиций была направлена на реальные инвестиций, а не кредиты и тому подобные финансовые вливания. При этом одним из способов привлечения инвестиций была выбрана приватизация.

При этом учитывалось, что приватизация – необходимое, но недостаточное условие для реструктуризации, конкурентные отрасли легко приватизировать, однако монополии требуют больше внимания (предприватизационная реструктуризация (разделение активов) и подготовка регуляторных органов власти), рассеянная собственность требует функционирующих финансовых рынков, включая защиту акционеров, институтов и верховенство закона, предпочтение в выборе конкурентных (прозрачных) методов приватизации неконкурентным. Также учитывалось, что без создания рыночной структуры экономики приватизация не дает положительных результатов. Успехи приватизации напрямую зависят от прогресса в других областях реформ, создающих благоприятную институционально-правовую среду, которая стимулирует эффективное экономическое поведение (в частности, реформа корпоративного управления, банковской сферы, либерализация финансовых рынков, политика конкуренции, либерализация рынка труда).

Централизации и упорядочению процессов приватизации в Словакии способствовало принятие приватизационного законодательства

и развернутых государственных программ. Прежде всего была четко определена та часть собственности, которая на длительное время полностью остается в руках государства либо подлежит той или иной форме государственного контроля. Специальные законы и разделы государственных программ содержали перечни десятков и сотен предприятий, запрещенных к приватизации или приватизируемых со значительными ограничениями. Приняты законы о приватизации отдельно крупных и мелких предприятий (в том числе муниципальных) – о так называемой «большой» и «малой» приватизации. Помимо собственно приватизационных, были также приняты законы о банкротстве и ликвидации предприятий

«Малая» приватизация проходила быстро и эффективно, и ее можно было считать завершенной уже к середине 90-х годов. В процесс «малой» приватизации были вовлечены главным образом предприятия торговли, общественного питания, гостиничного хозяйства, сферы услуг, мелкого промышленного производства. Объекты «малой» приватизации продавались, как правило, за «живые» деньги на аукционах и конкурсах. При этом льготы для трудовых коллективов были минимальными, а ваучерные схемы выкупа на «малую» приватизацию не распространялись. При «малой» приватизации обычно учитывались интересы населения. Так, при продаже предприятия торговли или сферы услуг новый собственник обязывался в течение определенного времени сохранять прежний профиль предприятия (не менее двух лет). Существовали и ограничения на перепродажу малых объектов, в том числе иностранным собственникам. В случаях нарушения этих положений законодательством предусматривались крупные штрафы.

Программа, принятая для осуществления «большой» приватизации, дала положительный эффект (отказавшись от «шоковой» терапии и применив разумные методы, поощряя инвестиции иностранных инвесторов, Словакия достигла отличных результатов). С 2000 г. реализуется следующий этап программы приватизации, когда большинство предприятий уже приватизированы или акционированы и находятся в процессе поиска инвестора (преимущественно иностранного).

При проведении приватизации в Словакии были учтены следующие моменты:

- огромное значение имеет форма собственности;
- наиболее выгодной формой управления является корпоративное управление;
- чтобы добиться поступлений в бюджет, необходимо вводить жесткие бюджетные ограничения и контроль со стороны государства;

- реформы необходимы, но как при любом преобразовании они имеют как выигравших, так и проигравших, что требует политической поддержки тех, кто участвует в приватизации;

- справедливость, ПИИ.

При этом приватизация оказалась достаточно прибыльным делом. Она открыла рынок Словакии для ПИИ.

Пример Словакии показывает, что страна может относительно быстро начать расти и привлекать иностранные инвестиции. Важно установить цели политики привлечения ПИИ. Затем должны быть созданы необходимые механизмы. Следует определить цели проведения политики приватизации. Может быть выгодным начать привлекать ПИИ через приватизацию.

3.4. Результаты приватизации и управление государственной недвижимостью в Республике Беларусь

По информации Министерства экономики Республики Беларусь, всего по состоянию на 30 июля 2006 г. в республике было реформировано 4103 объекта государственной собственности, в том числе 1088 объектов республиканской собственности и 3015 – коммунальной. Приватизировано более 40% государственных предприятий, при этом в промышленности реформировано 39,8% государственных субъектов хозяйствования данной отрасли, в агропромышленном комплексе – 45%, в строительстве – 31,9%. На базе реформированных предприятий создано около 1980 открытых акционерных обществ, свыше 1400 государственных объектов продано по конкурсу и на аукционах.

По состоянию на 1 января 2007 г. функционировало 635 хозяйственных обществ с долей Республики Беларусь, созданных в процессе приватизации республиканской собственности (из них в 368 открытых акционерных обществах, доля Республики Беларусь в уставных фондах составляет свыше 75%, в 69 – от 50% до 75%, в 121 – от 25% до 50%, в 77 акционерных обществах – до 25%); 10 закрытых акционерных обществ и три общества с ограниченной ответственностью с долей Республики Беларусь в уставных фондах.

Принадлежащие Республике Беларусь акции (доли в уставных фондах) хозяйственных обществ находятся в управлении 25 республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных правительству.

В течение 2006 г. переданы в управление органов государственного управления принадлежащие Республике Беларусь акции 35 акционерных обществ в количестве 44,4 млн. шт. на сумму 99098,1 млн. руб.

О низких темпах приватизации свидетельствуют следующие цифры. В 2006 г. по инициативе работников предприятий преобразовано в открытые акционерные общества только четыре предприятия республиканской собственности, в том числе со 100%-ной долей государства три предприятия и одно с долей государства 79,78% (арендное предприятие «Минский комбинат силикатных изделий»). Уставный фонд созданных открытых акционерных обществ составил 67 млрд. руб., численность работающих 1520 человек. За этот же год в республике реформировано 12 предприятий коммунальной собственности, в т. ч. создано 8 открытых акционерных обществ и 4 предприятия проданы по конкурсу.

Лучше обстоят дела в сфере отчуждения объектов государственной недвижимости. За 2006 г. было продано 72 объекта недвижимости, в том числе: на аукционе – 59 объектов; по конкурсу – 2 объекта; конкретному покупателю без проведения торгов – 11 объектов. Общая сумма денежных средств от продажи данных объектов недвижимости составляет более 22,4 млрд. руб. В республиканский бюджет направлено более 1,6 млрд. руб. В распоряжении республиканских юридических лиц оставлено более 20,8 млрд. руб., которые в соответствии с законодательством используются на модернизацию, техническое перевооружение и реконструкцию производства, что позволяет экономить бюджетные средства и прибыль предприятий. Было произведено также отчуждение 444 неиспользуемых, неэффективно используемых, не завершенных строительством объектов коммунальной собственности общей площадью свыше 217 тыс. м², 57% этих объектов реализовано на аукционе.

По состоянию на 1.01.2006 г. в 8 акционерных обществах с долей Республики Беларусь действовало особое право («золотая акция») государства на участие в управлении хозяйственными обществами. По состоянию на 01.01.2007 г. срок действия «золотой акции» закончился в пяти обществах. В настоящее время она действует в 3 акционерных обществах («Обувьторг», «Борисовская швейная фабрика», «Жабинковский сахарный завод»). По решению местных исполнительных и распорядительных органов в настоящее время «золотая акция» введена в пяти хозяйственных обществах с долей коммунальной собственности в уставных фондах. В 2008 г. золотая акция отменена.

Наиболее значительные преобразования проведены в сфере торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения,

деревообработки и переработки сельскохозяйственной продукции, где реформировано более 70% объектов.

Данные по способу приватизации приведены ниже (рис. 5, 6).



Рис. 5. Структура реформирования республиканской собственности за 1991–2006 гг. по способам приватизации (по состоянию на 30.06.2006)

Источник: Минэкономики Республики Беларусь

В концепции приватизационной политики относительно республиканской собственности преобладает способ преобразования государственного имущества в акционерные общества. Подавляющее большинство предприятий становятся АО.



Рис. 6. Структура реформирования коммунальной собственности за 1991–2006 гг. по способам приватизации (по состоянию на 30.06.2006)

Источник: Минэкономики Республики Беларусь

В коммунальной собственности конкуренцию преобразованию имущества в АО составляет продажа на аукционе (практически равные показатели). Официальные источники (Минэкономики РБ) объясняют это тем, что при сложившейся законодательной и организационно-методической базе по реформированию государственной собственности основным способом приватизации является преобразование предприятий в открытые акционерные общества, поскольку именно акционерное общество позволяет наиболее полно сочетать принципы хозяйствования в рыночных условиях, удовлетворять интересы и работников предприятия, и акционеров. При этом, по данным Минэкономики РБ, доля государства в уставных фондах открытых акционерных обществ, созданных в процессе преобразования предприятий республиканской собственности, в среднем составляет 64%, в акционерных обществах, созданных на базе предприятий коммунальной собственности – 74%.

На графиках данные показатели приватизации по отраслям за 1991–2006 гг. выглядят следующим образом (рис. 7, 8).

Недостатком приватизационной политики в РБ является то, что реформы, проведенные в других странах-реформаторах, в Беларуси пока еще не доведены до конца, что, несомненно, тормозит развитие страны.

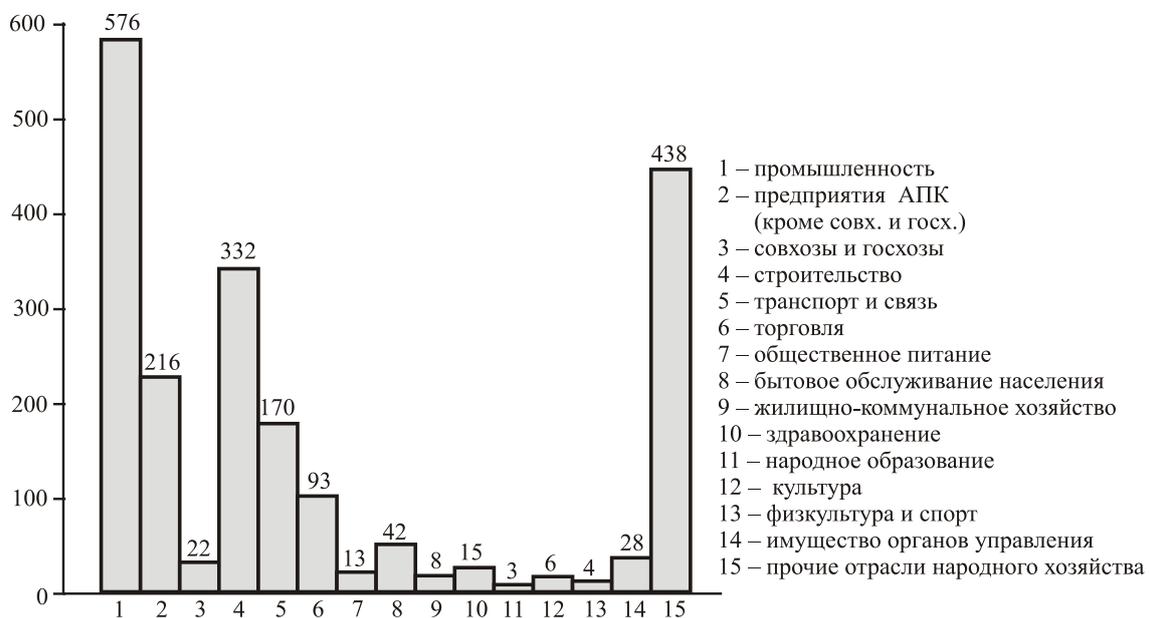


Рис. 7. Структура реформирования республиканской собственности за 1991–2006 гг. по отраслям (по состоянию на 30.06.2006)

Источник: Минэкономики Республики Беларусь

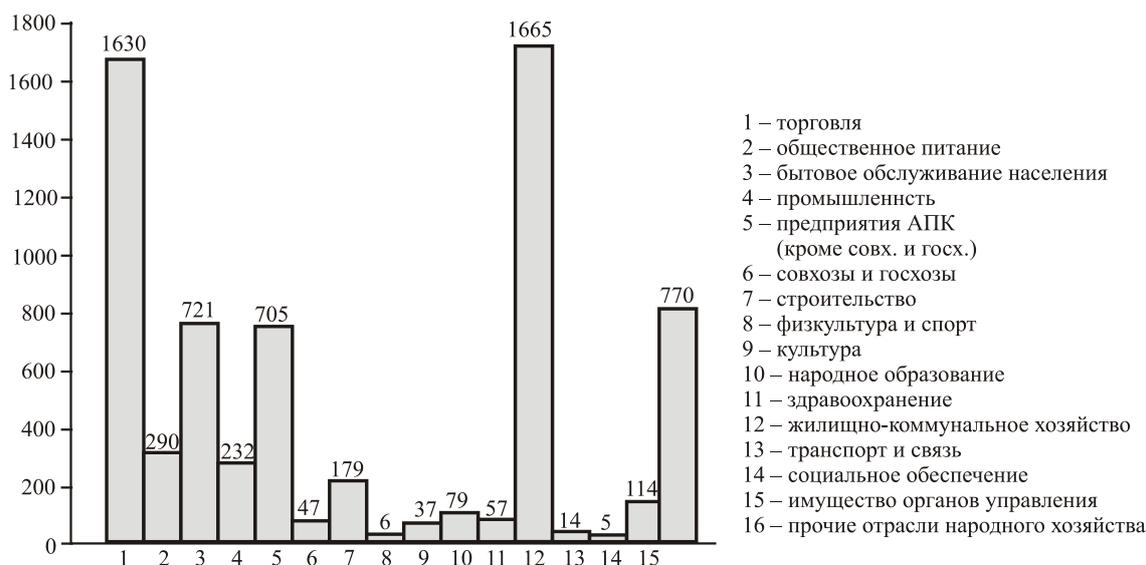


Рис. 8. Структура реформирования коммунальной собственности за 1991–2006 гг. по отраслям (по состоянию на 30.06.2006)
 Источник: Минэкономики Республики Беларусь

Проведение «малой» приватизации и развитие частного бизнеса – два неразделимых и взаимно поддерживающих друг друга процесса. Самыми важными проблемами, сдерживающими развитие частного сектора в стране, являются: меняющееся законодательство и неустойчивая правовая среда, что придает любому виду бизнеса высокую степень риска; регулируемые цены; множественность валютных курсов; сложность налоговой системы, отсутствие «дешевых» денег в экономике. Кроме того, развитие предпринимательства сдерживают слишком большие минимальные размеры уставных фондов, трудность получения кредитов. Частные предприятия Беларуси оказались встроены в нерыночную структуру экономики, они не могут работать по законам рынка. Промедление в реформах снижает их эффективность, ведет к обесцениванию государственного имущества и ухудшению финансового состояния как государственных, так и частных предприятий. Экономика Беларуси много теряет из-за медленных темпов процесса приватизации. Чтобы ускорить развитие белорусской экономики, нужно позволить развиваться сектору малых и средних предприятий. В этом секторе производится значительная часть товаров и услуг, что способствует созданию новых рабочих мест и увеличению национального богатства страны. Эти процессы происходили и происходят во всех странах мира [88].

Быстрое завершение «малой» приватизации могло бы создать условия для роста активности внутренних инвесторов и позволило бы

обеспечить приток иностранных инвестиций. В новых независимых государствах есть примеры прямой связи между проведением «малой» приватизации и активностью иностранных инвесторов. Беларусь могла бы рассчитывать на значительные иностранные инвестиции. Для этого есть все предпосылки: удобное географическое положение, высококвалифицированные кадры, хороший предпринимательский потенциал.

Даже официальные источники признают неоднозначность ситуации по приватизации. Приведем выдержки из статьи Натальи Жерносек, директора департамента по управлению государственным имуществом Министерства экономики Республики Беларусь: «...с сожалением приходится констатировать, что нам пока не удалось добиться коренного улучшения финансового состояния предприятий, повышения эффективности производства, снижения затрат в реальном секторе экономики. Сделанного явно недостаточно для всестороннего развития рыночных отношений. Рыночная среда появляется при условии, если в предпринимательской деятельности занято лишь 30–40% государственных предприятий, а остальные, работающие на условиях рынка, образуют конкурентную среду. Государственные предприятия смогут эффективно работать по законам рынка только тогда, когда они будут погружены в него. Такая среда в нашей стране создается, но очень медленно».

Международные сравнительные исследования показывают, что сам факт проведения приватизации, как правило, лишь в незначительной степени приводит к улучшению функционирования предприятий. В Беларуси, где приватизация была заменена формальным акционированием и главным собственником по-прежнему осталось государство, результаты деятельности и акционированных, и государственных предприятий остаются одинаковыми.

Однако увеличение цен на газ и нефть в корне изменили ситуацию в Беларуси и заставили вновь вернуться к вопросам приватизации. При этом необходимо опять же обратиться к урокам других стран, успешно привлекавших иностранные инвестиции. На основании этих уроков помимо того, что уже было сказано при анализе опыта Польши и Словакии, можно сформулировать следующие *рекомендации*.

- Цели приватизации должны быть ориентированы прежде всего на улучшение функционирования предприятий. Все остальные цели могут иметь лишь побочное или вспомогательное значение.

- Необходимо в первоочередном порядке создавать институционально-правовую среду, способствующую эффективному поведению предприятий. Это включает в себя комплекс мер по:

– глубокой реформе правовой системы, направленной на укрепление континентальной модели корпоративного управления (в частности, переход от преимущественной защиты мелких инвесторов к защите внешних инвесторов), равенство прав всех экономических агентов и ликвидация неясностей и противоречий в законодательных актах;

– укреплению правоприменения, в частности, в области защиты прав собственности, прав кредиторов, соблюдения договорных обязательств, налоговой дисциплины. Необходимо укрепление независимости судов и повышение квалификации органов правосудия в сфере экономических отношений и корпоративного управления, стабильность и прозрачность налогового законодательства и регулятивной политики в целом, а также принципов работы и полномочий налоговых и прочих контрольных органов;

– установлению точных и прозрачных правил работы приватизационных органов, обеспечению высокой квалификации их работников, созданию условий для тесной и плодотворной работы приватизационных органов с другими органами государственного управления;

– созданию и укреплению рыночных институтов, с которыми взаимодействует предприятие, в частности институтов финансовых рынков;

– изменению политики государства по отношению к хозяйствующим субъектам, усилению политики развития конкуренции (равенство всех экономических субъектов независимо от формы собственности, отрасли и прочее ужесточение бюджетных ограничений, ликвидация барьеров входа на рынок и т. п.).

• Необходим охват приватизацией максимально возможного количества предприятий при обеспечении полной открытости, доступности проводимых процедур и прозрачности возникающих структур частной собственности, а также обязательной ликвидации законодательных ограничений на куплю-продажу акций и паев. Не следует изобретать новых массовых приватизационных схем; приватизация должна быть преимущественно денежной, организуемой на состязательной основе. Следует также отказаться от практики акционирования без последующей приватизации и продать акции, находящиеся в руках у государства.

• Продажу крупных предприятий стратегическому инвестору следует организовывать преимущественно через процедуру инвестиционного конкурса, с ярко выраженным приоритетом будущих инвестиций в экономику предприятия, а не получения максимально высоких доходов в бюджет от продажи или же защиты социальных интересов трудового

коллектива. Большинство средних и малых предприятий следует продавать тому, кто предложит самую высокую цену. Принятие приватизационных решений необходимо осуществлять на основе тщательного анализа представленных инвесторами долгосрочных планов развития предприятий и заключения приватизационных договоров, детально регламентирующих взятие инвесторами на себя обязательств.

- В случае предприятий, не нашедших покупателя, нужно рассматривать возможность безвозмездной передачи (например, трудовому коллективу), проведения «голландских аукционов», продажи за одну базовую величину и прочее, либо начинать процедуру ликвидации предприятия с использованием средств бюджетов всех уровней, а также программ международных донорских организаций на социальную адаптацию и помощь работникам таких предприятий.

- Необходимо расширение инструментариев приватизации путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных имуществом, продажи имущества по результатам прямых переговоров с инвесторами, продажи имущества с рассрочкой оплаты под гарантии банков.

- Важнейшим направлением приватизации является привлечение иностранных инвестиций. Пути участия иностранных инвесторов в процессе приватизации:

- Создание коммерческих организаций с иностранными инвестициями.

Коммерческая организация с иностранными инвестициями может быть создана путем ее учреждения или в результате приобретения иностранным инвестором доли участия (акций) в ранее учрежденном юридическом лице без иностранных инвестиций или приобретения предприятия как имущественного комплекса или его части на сумму, превышающую 20 000 долл. США в эквиваленте.

- Создание ОАО на стадии приватизации государственного предприятия.

Учредителями ОАО от имени государства выступают Министерство экономики или его территориальные органы либо местные исполнительные и распорядительные органы. Учредителями таких ОАО могут быть юридические и физические лица, в том числе иностранные, внесшие принадлежащие им денежные средства или имущество в уставные фонды данных обществ. Участие инвестора определяется договором о совместной деятельности по созданию акционерного общества.

- Выкуп государственных акций ОАО по конкурсу.

Основными условиями конкурсов являются стоимость выкупаемых акций и сумма инвестиций в модернизируемое производство, ос-

воение новых видов продукции и их продажа на рынках. Победителем конкурса признается участник, предложение которого наилучшим образом соответствует установленному органом приватизации критерию. При прочих равных условиях победителем конкурса признается участник, предложивший наивысшую цену.

– Приобретение дополнительного выпуска акций ОАО с долей государства.

Вторая и последующие эмиссии акций ОАО производятся с согласия Министерства экономики и местных исполнительных и распорядительных органов до реализации акций первой эмиссии. Дополнительный выпуск акций осуществляется под конкретный инвестиционный проект.

– Создание коммерческих совместных организаций с долей государственного имущества и вкладов иностранных инвесторов в уставном фонде.

Решение о создании коммерческой организации с иностранными инвестициями принимается ее учредителями (участниками) самостоятельно, включая случаи приобретения иностранным инвестором в ранее учрежденном юридическом лице без иностранных инвестиций доли участия (акций), в результате чего размер иностранных инвестиций в уставном фонде составит сумму не менее 20 000 долл. США в эквиваленте.

В случае, когда белорусскими учредителями (участниками) коммерческой совместной организации являются юридические или физические лица, не обладающие правом собственности на инвестируемое имущество, решение об участии таких лиц принимается в порядке, установленном собственником инвестиционного имущества или уполномоченным им органом, в соответствии с актами законодательства Республики Беларусь.

– Приобретение предприятий, имеющих до 100 рабочих мест с задолженностью, равной или превышающей активную часть баланса.

Начальная цена таких объектов, продаваемых на аукционе с условиями и (или) по конкурсу, устанавливается в размере базовой величины. Собственник такого приватизируемого объекта обязан в установленном порядке погасить задолженность, сохранить определенное количество рабочих мест, обеспечить производственно-хозяйственную деятельность предприятия и выполнить другие условия договора купли-продажи этого объекта.

Анализ отраслевой структуры в разрезе государственных юридических лиц, находящихся в подчинении отраслевых органов

государственного управления, свидетельствует о значительном количестве непрофильных предприятий, что негативно отражается на качестве выполнения отраслевых программ развития. Так, например, в ведении Министерства промышленности, Министерства транспорта и коммуникаций, Министерства торговли насчитывается от 13 до 27% непрофильных предприятий.

В связи с этим одной из задач в области приватизации на среднесрочную перспективу должна стать выработка комплексного подхода к развитию отраслей с позиции реформирования предприятий. Предприятия, оставшиеся в государственной собственности в каждой отрасли, должны являться «точками роста», определяющими отраслевую политику и создающими фундамент для решения задач социально-экономического развития республики.

В сфере управления, распоряжения, приватизации, оценки и учета имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, исполнительные, контрольные, регулирующие и другие специальные функции осуществляет Фонд государственного имущества, который является структурным подразделением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [74].

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» основной задачей Фонда является осуществление мер по проведению единой государственной политики по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь).

Фонд в соответствии с возложенными на него задачами:

– готовит предложения о проведении единой государственной политики по вопросам имущественных отношений в части управления, распоряжения, приватизации, оценки и учета имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь;

– обобщает практику применения законодательства по вопросам управления, распоряжения имуществом, находящимся в республиканской собственности, его приватизации, оценки и учета, вносит предложения руководству Госкомимущества о совершенствовании законодательства в данной области;

– выступает держателем акций, принадлежащих Республике Беларусь, осуществляет в установленном законодательством порядке владение и распоряжение принадлежащими Республике Беларусь акциями (долями в уставных фондах) негосударственных юридических лиц;

– организует и проводит конкурсы, аукционы по продаже недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, акций (долей в уставных фондах) негосударственных юридических лиц, принадлежащих Республике Беларусь.

В системе республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Совету Министров Республики Беларусь. Фонд в соответствии с возложенными на него задачами:

– ведет реестр имущества, находящегося в республиканской собственности, государственный реестр концессионных договоров, является держателем данных реестров, ведет учет договоров безвозмездного пользования имуществом, находящимся в республиканской собственности, переданным в соответствии с законодательством о приватизации в безвозмездное пользование негосударственным юридическим лицам, учет указанного имущества;

– запрашивает у республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, предложения о приватизации подчиненных им (входящих в их состав) организаций, рассматривает их и готовит руководству Госкомимущества необходимые предложения и документы;

– реализует право граждан Республики Беларусь на участие в безвозмездной приватизации (именные приватизационные чеки «Имущество»):

– организует и проводит конкурсы и аукционы по продаже находящихся в собственности Республики Беларусь акций, других объектов приватизации;

– осуществляет специальную подготовку и аттестацию представителей государства в органах управления акционерных обществ, акции которых принадлежат Республике Беларусь:

– дает согласие на вторую и последующие эмиссии акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации имущества, находящегося в республиканской собственности, до реализации акций первой эмиссии, в том числе в случаях реорганизации акционерных обществ.

Выполняя данные ключевые функции, Фонд как структурное подразделение Госкомимущества осуществляет координацию деятельности республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Совету Министров Республики Беларусь, по следующим основным функциям:

– управление, распоряжение имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь;

– проведение единой политики по вопросам аренды зданий, сооружений, производственных площадей и иных помещений, находящихся в собственности Республики Беларусь;

– создание, реорганизация и ликвидация республиканских юридических лиц, передача их административно-территориальным единицам;

– определение критериев и формирование перечня республиканских унитарных предприятий, подлежащих преобразованию в открытые акционерные общества;

– выработка предложений по оптимизации доли акций, принадлежащих Республике Беларусь, с целью обеспечения сохранения управляемости акционерными обществами, продажи акций, реализация которых не влияет на данную управляемость;

– организация владельческого надзора, методология деятельности представителей государства в органах управления акционерных обществ, акции которых принадлежат Республике Беларусь.

Фонд как юридическое лицо обеспечивает организацию обмена акций на именные приватизационные чеки «Имущество» через подразделения АСБ «Беларусбанк» и выступает продавцом акций, переданных для обмена, а также организацию и проведение продажи на льготных условиях и обмена на именные приватизационные чеки «Имущество» членам трудовых коллективов принадлежащих государству акций.

Как юридическое лицо Фонд ведет Реестр имущества, находящегося в республиканской собственности и осуществляет выдачу субъектам Реестра ряда соответствующих документов: свидетельства о регистрации в Реестре имущества, находящегося в республиканской собственности, справки о регистрации в Реестре имущества, находящегося в республиканской собственности и др.

Как юридическое лицо Фонд осуществляет согласование проектов контрактов, заключаемых республиканскими органами государственного управления, иными государственными организациями, подчиненными Правительству) Республики Беларусь, а также другими субъектами, уполномоченными управлять государственным имуществом, с руководителями государственных предприятий, объединений, организаций и учреждений, относящихся к республиканской собственности.

Для реализации возложенных на Фонд функций и выполнения поставленных задач Указом Президента Республики Беларусь от 23 октября 2006 г. № 630 утверждена существующая структура Фонда, в соответствии с которой в Фонде создано восемь управлений:

– нормативно-методического обеспечения;

– экспертизы оценки имущества;

- реформирования собственности;
- учета имущества республиканской собственности;
- по распоряжению имуществом республиканской собственности;
- организации владельческого надзора;
- учета и распоряжения акциями;
- по вопросам использования имущества республиканской собственности.

В 2006 г. работа структурных подразделений Фонда по реализации основных направлений государственной политики в сфере управления государственным имуществом была направлена на повышение экономической эффективности использования государственного имущества путем совершенствования законодательства, регламентирующего распоряжение имуществом государственных унитарных предприятий, учреждений и хозяйственных обществ с участием государства, учета и рационализации структуры государственной собственности, принятия мер по обеспечению пополнения доходов республиканского бюджета от использования и реализации государственного имущества.

Тем не менее в сложившейся социально-экономической ситуации назрела необходимость пересмотра принципов и приоритетов в области управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности.

Основными задачами построения единой системы управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности, являются:

- совершенствование отраслевых, территориальных и общегосударственных подходов к вопросам эффективного управления государственным имуществом, обеспечение максимальной отдачи от его использования, определение цели государственного управления в отношении каждой государственной организации и, как следствие, роста экономического потенциала государства;
- привлечение инвестиций в реальный сектор экономики, прежде всего за счет инвесторов, заинтересованных в долгосрочном развитии белорусских организаций, готовых взять на себя обязательства по реализации инвестиционных и социальных условий;
- повышение качества менеджмента и эффективности управления, обеспечение контроля за использованием и сохранностью государственного имущества;
- создание условий для дальнейшего развития социально-ориентированной экономики, качественного использования государственного имущественного потенциала при равноправном и эффективном

взаимодействии государственного и частного капитала при регулирующей роли государства;

- более эффективное использование имущественно-земельного комплекса республики;
- более интенсивное вовлечение в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства;
- дальнейшее проведение земельной и жилищной реформ с учетом их социальной направленности.

Для достижения поставленных задач необходимо:

- сформировать реестр объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности. В настоящее время государственная собственность в республике дифференцируется по четырем уровням (республиканский, областной, базовый и первичный), в каждом из которых исполнительные и распорядительные органы проявляют различные подходы к вопросам организации учета и управления имуществом исходя из местных особенностей и финансовых возможностей. Сегодня созданные базы данных реестров имущества несовместимы с базой данных Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Как следствие, не представляется возможным осуществлять оперативный мониторинг гражданского оборота имущества государственной собственности (возникновения, перехода, прекращения прав хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования, обременения прав государственной собственности ипотекой, арендой, безвозмездным пользованием и др.). Реестр должен быть интегрирован в одну систему с Единым государственным регистром недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Реестр должен обеспечивать полноту учета всех объектов недвижимого имущества государственной собственности;
- четко разграничить и скоординировать полномочия всех государственных органов, осуществляющих функции распоряжения и управления отдельными категориями недвижимого имущества;
- разработать механизм вовлечения неиспользуемых и неэффективно используемых зданий, сооружений и нежилых помещений, не завершенных строительством капитальных строений в экономический оборот. Уже сегодня предусматривается возможность продажи незаконсервированных не завершенных строительством капитальных строений, а также продажи объектов на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине. Реализация таких норм позволит найти нового эффективного собственника для ряда не востребованных иными способами объектов недвижимости в сельской местности и

малых населенных пунктах. Необходимо отметить, что в настоящее время общая потребность только государственных юридических лиц в дополнительных площадях составляет 1619,0 тыс. м², в том числе в административно-бытовых зданиях – 1588,3 тыс. м², в производственных – 30,7 тыс. м². Необходимо разработать соответствующий банк данных и увязать наработанную информацию по неиспользуемым и сдаваемым в аренду объектам и площадям с потребностями юридических лиц в дополнительных площадях. Необходимо более широко использовать ресурсы средств массовой информации для потенциальных покупателей и арендаторов государственного имущества о неввлеченных в хозяйственный оборот объектах, находящихся в государственной собственности, в том числе путем создания карт-схем неиспользуемых и неэффективно используемых объектов республики.

- осуществить переход к пообъектному управлению объектами недвижимости, представляющими единый имущественный комплекс – земельные участки с расположенными на них зданиями, строениями, сооружениями;

- обеспечить применение механизма рыночной оценки при использовании государственной недвижимости;

- обеспечить соответствующую профессиональную подготовку государственных служащих, осуществляющих управление государственной недвижимостью.

Первым этапом создания данной системы является проведение сплошной инвентаризации объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, получение достоверной информации, позволяющей провести рыночную оценку этих объектов методом массовой оценки.

На втором этапе формируются реестры объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, и регистрируются соответствующие права.

В дальнейшем вырабатываются единые правила и процедуры принятия решений по распоряжению государственными объектами недвижимости с детальной правовой регламентацией указанных процессов.

Важным элементом указанной системы является формирование действенного механизма контроля использования и сохранности недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности.

Важным шагом к становлению рынка недвижимости и увеличению инвестиционного потенциала промышленных предприятий Республики Беларусь является приобретение приватизированными предприятиями прав собственности на земельные участки.

Для эффективного управления недвижимостью на республиканском уровне необходимо учитывать факторы политического, экономического и социального характеров.

Все элементы приватизационной политики должны быть разработаны с учетом национальной специфики и мнений белорусских ученых и практиков, институциональных условий и ограничений на данном этапе трансформации, расстановки политических сил, культуры, исторических традиций и т. п.

На основе анализа отечественного и зарубежного опыта управления недвижимым имуществом определим цели, принципы, методы, методологические основы управления недвижимостью.

4. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, ПРИНЦИПЫ И МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Исходной точкой внешнего и внутреннего управления недвижимостью является определение целей и задач этого управления [18, 43, 45]. В смешанной и рыночной экономике управление недвижимостью характеризуется многообразием форм и механизмов своего проявления. Соответственно цель управления недвижимостью есть не что иное как ожидаемый результат от владения, распоряжения и пользования соответствующим объектом недвижимости. Этот ожидаемый результат дифференцируется в зависимости от типа объекта недвижимости, намерений собственника и этапа жизненного цикла объекта недвижимости [33, 40, 126].

С точки зрения роли недвижимости в реализации интересов собственника всю недвижимость, укрупненно, разделим на два класса:

- недвижимость, занимаемая собственником и используемая им для реализации своих функций – административных, производственных, учебных, социальных, медицинских, личных и прочих (операционная недвижимость);

- недвижимость, непосредственно собственником не используемая и предназначенная для сдачи в аренду (коммерческая недвижимость).

Соответственно цели управления недвижимостью бывают двух типов – операционные и коммерческие [40, 120, 131, 133].

Операционные цели управления недвижимостью:

- обеспечение выполнения основной деятельности собственника;
- поддержание хорошего состояния объекта недвижимости;
- минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости;
- сохранение капитала;
- повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости.

К целям управления **коммерческой** недвижимостью относятся:

- получение периодического дохода и его максимизация;
- увеличение стоимости недвижимости;
- спекуляция недвижимостью;
- поддержание хорошего состояния объекта недвижимости;
- минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости;
- повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости.

При этом коммерческие цели, как правило, сворачиваются собственником до двух тезисов:

- максимизация прибыли;
- максимизация стоимости объекта недвижимости.

Если речь идет о государстве как крупном собственнике недвижимости, то к его операционным и коммерческим целям добавляются цели **социального** характера:

- стимулирование развития малого и среднего бизнеса путем обеспечения максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам недвижимости;
- создание благоприятного климата для увеличения инвестиций в недвижимость;
- создание благоприятной экономической и социальной среды для проживания населения;
- обеспечение оптимальной с позиции интересов общества структуры недвижимого имущества по формам собственности и вариантам использования.

Многообразие целей управления недвижимостью представлено на рис. 9.

Обеспечение и выполнение основной деятельности собственника	Увеличение стоимости недвижимости	Объект для спекуляции	Максимализация доходов от недвижимости	Стимулирование малого предпринимательства	Стимулирование инвестиций в недвижимость	Создание благоприятной экономической и социальной обстановки
Операционные цели	Коммерческие цели			Социальные цели		
Сохранение капитала				Обеспечение оптимальной структуры недвижимости		
Минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости						
Поддержание хорошего состояния недвижимости						

Рис. 9. Цели управления недвижимостью

Первый уровень данной пирамиды представляет собой общие для всех типов недвижимости цели, являющиеся необходимыми условиями для достижения целей более высокого уровня.

На втором уровне происходит разграничение целей частных собственников и государства как субъекта социального регулирования. (Государство как собственник объектов недвижимости имеет также операционные и коммерческие цели, которые по своему содержанию совпадают с целями частных собственников.)

Третий уровень отражает цели, специфические для каждого типа недвижимости.

В соответствии с указанными целями управление недвижимостью должно обеспечить выполнение следующих задач:

- создание информационно-аналитической базы для принятия адекватных управленческих решений в сфере недвижимости;
- оптимизация распределения объектов недвижимости по типам использования (операционная, коммерческая недвижимость);
- формирование стратегии и программ управления недвижимостью;
- эффективное налогообложение недвижимости;
- надлежащая техническая эксплуатация объектов недвижимости;
- обеспечение функционирования систем безопасности объектов недвижимости;
- надлежащее продвижение объектов недвижимости на рынок;
- обеспечение гибкой системы обслуживания арендаторов;
- ведение мониторинга за состоянием объекта недвижимости с целью оперативного принятия управленческих решений;
- создание системы развития недвижимости;
- обеспечение системы инвестиций в недвижимость;
- минимизация затрат на содержание системы управления недвижимым имуществом.

В соответствии с вышеперечисленными задачами общая система управления недвижимостью подразделяется на ряд взаимосвязанных подсистем. При этом *подсистемы управления* различаются по уровням, среди которых можно выделить:

- 1) уровень управления отдельным объектом недвижимости;
- 2) уровень управления взаимосвязанным комплексом объектов недвижимости;
- 3) уровень управления портфелем недвижимости.

На каждом вышестоящем уровне системы управления приходится решать ряд дополнительных задач, возникающих в результате соединения отдельных объектов недвижимости.

Кроме того, существуют определенные различия в перечне задач управления коммерческой и операционной недвижимостью. Наличие общих базовых целей подразумевает единство стоящих перед системой управления недвижимостью всех классов задач. Напротив, различия в целях более высокого уровня выливаются в различие соответствующих задач.

Для эффективного решения поставленных управленческих задач в основу системы управления недвижимостью должны быть положены следующие принципы.

Принцип пообъектного управления

Основным объектом управления является объект недвижимости, под которым понимается юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка (или его доли) и всех связанных с ним зданий и сооружений (или их частей). В качестве объекта управления могут выступать также имущественные комплексы, основу которых составляют объекты (группы объектов), объединенные единством территории, инженерной инфраструктурой, назначением и взаимодополняющие друг друга таким образом, что могут рассматриваться как единый взаимосвязанный комплекс недвижимого имущества, управление которым как единым целым в наибольшей степени обеспечивает достижение целей собственника.

Принцип целенаправленности управления

Применительно к каждому объекту недвижимости (имущественному комплексу) собственником должна быть определена и зафиксирована цель, которую он преследует и достижению которой служит объект. Цели собственника должны иметь соответствующее количественное выражение, позволяющее оценить степень их реалистичности и результаты деятельности по их достижению. На основании целей собственника, мониторинга рынка и анализа состояния объекта недвижимости (имущественного комплекса) применительно к каждому объекту управления должен разрабатываться перечень мероприятий, обеспечивающих максимальное достижение целей собственника (стратегии и программы управления объектом недвижимости). Программы управления (бизнес-планы) каждым объектом недвижимости должны содержать экономически обоснованные показатели текущего и среднесрочного планирования, финансовых, экономических и иных результатов.

Принцип экономической обоснованности управленческих решений

Управленческие решения должны приниматься в соответствии с четко выверенными критериями, на основании достоверной и всесто-

ронней информации о состоянии объекта недвижимости, состоянии рынка недвижимости, тенденциях развития экономических явлений и процессов. Данный принцип предполагает проведение полной инвентаризации и учета объектов недвижимости, создание кадастра коммерческой недвижимости, включающего систему технико-экономических и финансовых показателей, адекватно отражающих состояние и основные тенденции в использовании недвижимого имущества.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с данным принципом управление объектом недвижимости должно обеспечивать его наилучшее и наиболее эффективное использование. Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) определяется как разумное и возможное использование, которое в наибольшей степени обеспечивает достижение целей собственника. Определение ННЭИ принимает во внимание цели собственника, существующие нормативно-правовые и технические ограничения на то или иное функциональное использование объекта недвижимости, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта недвижимости.

Применительно к коммерческой недвижимости понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых и максимально продуктивных вариантов использования имеет своим результатом повышение рыночной стоимости объекта, сведение до минимума расходов и максимальное увеличение доходов собственника объекта при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска. На основе определения ННЭИ выбирается тот или иной вариант использования конкретного объекта недвижимости, который затем претворяется в жизнь в процессе управления им.

Принцип единства системы управления

Система управления недвижимостью должна строиться на основе неразрывного единства следующих взаимосвязанных элементов:

- цели собственника;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- определение ответственных за управление каждым конкретным объектом недвижимости лиц (управляющих) и системы их мотивации;
- контроль за объектами управления и деятельностью управляющих;
- предоставление отчетности о результатах управления;
- принятие управленческих решений на основании анализа результатов контроля и отчетности;

- ответственность за результаты управления;
- постоянное поступление, обработка и анализ информации о работе управляющих и состоянии объектов управления.

Принцип комплексности управления

Деятельность по управлению недвижимостью предполагает систематическое принятие решений и их выполнение на всех стадиях ее жизненного цикла, направленных на достижение целей собственника. Полноценный процесс управления недвижимостью может быть обеспечен только при соблюдении обязательного условия охвата всего жизненного цикла объекта. В соответствии с тройственной сущностью недвижимости (как физического объекта, как объекта экономических отношений и как объекта правовых отношений) в течение всего срока жизни объекта параллельно выполняются три цикла: правовой, экономический и физический. Решения по физическому изменению объекта, изменению его правового статуса принимаются в тесной связи с изменением его экономических характеристик.

Принцип профессионализма управления

Управление недвижимостью должно осуществляться на профессиональной основе: специализированными управляющими компаниями, обладающими необходимым опытом и обученным кадровым потенциалом; в соответствии с апробированными стандартами и методиками. Для этого нужно создать необходимую нормативно-правовую базу, которой до сих пор нет. При этом следует учитывать следующие принципы профессионализма управления.

1) Управляющие компании в ходе осуществления своей деятельности обязаны соблюдать принципы профессионального управления недвижимостью и использовать их в качестве основы для принятия любых решений профессионального характера.

2) В основе профессионального управления недвижимостью лежит концепция сервейинга, которая представляет собой реализацию системного подхода к созданию, развитию, оценке и управлению недвижимостью. Сервейинг включает все виды планирования (генеральное, стратегическое и оперативное) по функционированию недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта.

3) Основные профессиональные принципы, связанные с управлением недвижимостью, включают:

- системность;
- разделение собственности и управления;

- целенаправленность;
- пообъектность;
- наиболее эффективное использование;
- профессиональную компетентность;
- документирование;
- добросовестность;
- конфиденциальность;
- профессиональное поведение.

Системность – принцип управления недвижимостью, заключающийся в подходе к объекту управления как целостной взаимосвязанной системе отношений и свойств. Применение принципа системности при управлении недвижимостью предполагает систематическое принятие решений и их выполнение во всех функциональных областях управления с учетом стадий жизненного цикла объекта недвижимости.

Разделение собственности и управления – принцип управления недвижимостью, в соответствии с которым в процессе управления происходит разграничение функций собственника и управляющего. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроль за качеством управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются управляющим компаниям, специализирующимся на оказании услуги по управлению недвижимостью. Управляющие компании, как правило, не имеют прав собственности на управляемые ими объекты недвижимости.

Целенаправленность – принцип управления недвижимостью, в соответствии с которым применительно к каждому объекту управления учредителем управления должна быть определена и зафиксирована цель, которую он преследует и достижению которой служит объект. Цели учредителя должны иметь соответствующее количественное выражение, позволяющее оценить степень их реалистичности и результаты деятельности по их достижению.

Пообъектность – принцип управления недвижимостью, заключающийся в создании такой системы управления, которая бы позволяла принимать управленческие решения, учитывать доходы и расходы в разрезе каждого отдельного объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование, в соответствии с данным принципом управления недвижимостью должно обеспечивать такое разумное и возможное использование объекта недвижимости, которое в наибольшей степени обеспечивает достижение целей учредителя управления. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание цели учредителя управления, существующие

нормативно-правовые и технические ограничения на то или иное функциональное использование объекта управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта.

Профессиональная компетентность – принцип управления недвижимостью, заключающийся в том, что управляющая компания (персонал управляющей компании) должна владеть необходимым объемом знаний и навыков, позволяющим ей обеспечивать квалифицированное, качественное, отвечающее современным требованиям оказание профессиональных услуг.

Управляющей компании для обеспечения квалифицированного управления надлежит привлекать подготовленных, профессионально компетентных специалистов и осуществлять контроль за качеством их работы.

В случае обнаружения несоответствия или неполноты знаний и опыта для управления конкретным объектом недвижимости или нестандартной ситуацией управляющая компания должна:

- уведомить в письменной форме об этом учредителя управления;
- предпринять все возможные меры, чтобы избежать нанесения ущерба возможными некомпетентными действиями учредителя управления, выгодоприобретателю и потребителям объекта управления;
- зафиксировать все свои действия в отчете с четким изложением ситуации, предпринятых шагов, использованных средств и результатов действий.

Управляющая компания не должна оказывать услуги, выходящие за рамки профессиональной компетентности и пределы ее полномочий в соответствии с имеющимися у нее полномочиями, отраженными в договоре на управление.

Документирование – принцип управления недвижимостью, в соответствии с которым деятельность по управлению недвижимостью должна сопровождаться обязательным документированием, т. е. отражением полученной информации на соответствующих электронных и (или) бумажных носителях (документации), оформленных в соответствии с требованиями единой системы принципов управления недвижимостью (ЕСПУН).

К документации по управлению относятся:

- описания (инвентаризационные ведомости, поэтажные планы, фотографии, технические паспорта) объекта управления;
- материалы экспертиз (технической, рыночной, местоположения, юридической, экономической) объекта;
- концепция управления объектом с обоснованием варианта наилучшего и наиболее эффективного его использования;

- программа управления объектом;
- бюджеты доходов и расходов от управления объектом;
- планы-графики работ по управлению;
- описания использованных управляющей компанией процедур и их результатов;
- документы, описывающие взаимоотношения управляющей компании с потребителями объекта управления, поставщиками товаров, работ, услуг, государственными надзорными органами;
- отчетность по управлению недвижимостью;
- другие документы.

Документация по управлению может быть создана управляющей компанией либо получена от учредителя управления или поставщиков.

Состав, количество и содержание документов, входящих в документацию по управлению, определяются управляющей компанией исходя из:

- требований, предъявляемых учредителем управления;
- характера и сложности объекта управления;
- необходимого уровня руководства и контроля за работой персонала управляющей компании и подрядных организаций при выполнении отдельных процедур.

Документы, создание которых прямо предусмотрено положениями ЕСПУН, включаются в состав документации по управлению в обязательном порядке.

Формы документов по управлению самостоятельно разрабатываются управляющей компанией и при необходимости согласуются с учредителем управления.

Добросовестность – принцип управления недвижимостью, заключающийся в обязательности оказания управляющей компанией услуг по управлению недвижимостью с должной тщательностью, внимательностью, оперативностью и надлежащим использованием своих способностей.

Конфиденциальность – принцип управления недвижимостью, заключающийся в том, что управляющая компания не вправе использовать способ, нарушающий законные интересы учредителя управления, либо пользователей объекта управления, конфиденциальную информацию о делах учредителя управления, либо пользователей объекта управления, ставшую ей известной при выполнении профессиональных задач.

Профессиональное поведение – принцип управления недвижимостью, заключающийся в соблюдении приоритета общественных

интересов и в том, что управляющая компания должна поддерживать высокую репутацию профессии и воздерживаться от совершения поступков, несовместимых с управлением недвижимостью и способных подорвать уважение и доверие к профессии управляющего недвижимостью, нанести ущерб ее общественному имиджу.

Эффективность управления недвижимостью во многом зависит от реализации совокупности научно обоснованных подходов и принципов управления. Эта совокупность включает системный, комплексный, маркетинговый, воспроизводственный, функциональный и динамичный подходы.

Понятие об экономическом механизме управления. В связи с многообразием экономических исследований в области экономического механизма хозяйствования в литературе не существует единого мнения по поводу его составляющих. В широком понимании *хозяйственный механизм – это система рычагов и методов, которая на данный временной период (этап) должна обеспечивать соответствие производственных (экономических) отношений характеру развития производительных сил в вопросах производства, обмена и потребления материальных благ на уровнях субъектов хозяйствования, отраслей, регионов, государственном и межгосударственном.*

Эффективный механизм хозяйствования (в период его становления) предполагает повышение степени адекватности производственных отношений постоянно совершенствующимся производительным силам и на этой основе повышение производства и реализации конкурентоспособной продукции на внутреннем и внешнем рынках.

Основные рычаги и методы: планирование, ценообразование, мотивация труда, финансово-кредитные отношения, управление, конкуренция, маркетинг, самостоятельность товаропроизводителей в распоряжении результатами труда. Это те основные звенья воспроизводственного процесса, системное и грамотное применение которых обеспечивает должный экономический эффект любому субъекту независимо от формы собственности и хозяйствования. Грамотное использование всех составляющих звеньев механизма на практике будет означать хозяйствование, базирующееся на экономических методах.

В настоящее время экономический механизм управления недвижимостью проходит стадию становления, и поэтому необходим системный подход к его созданию и развитию. Все звенья механизма функционируют в системе управления собственностью. **Система управления недвижимостью** – это совокупность функциональных подсистем (маркетинг, мониторинг, планирование, учет и контроль,

координация и регулирование) и подсистем обеспечения деятельности органов управления (кадрового, нормативно-правового, организационного, инновационного, информационного, аналитического, финансового). Создание ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, увеличение доходов бюджета, привлечение инвестиций в экономику республики, проведение единой долгосрочной политики в сфере управления имуществом-земельным комплексом республики – вот цели формирования системы управления недвижимостью.

Основополагающим принципом системы управления недвижимостью является единство объекта недвижимости – земельного участка с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями и предприятиями как имущественными комплексами.

Модели управления недвижимостью на макроуровне.

В сложившейся социально-экономической ситуации назрела необходимость пересмотра принципов и приоритетов в области управления недвижимым имуществом. Основными задачами в области совершенствования системы управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности, являются:

- эффективное использование имуществом-земельного комплекса республики;
- увеличение доходов бюджета;
- максимально возможное повышение доходности объектов недвижимости и предприятий;
- вовлечение в хозяйственный оборот недвижимого имущества;
- привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
- проведение реформ в сфере недвижимости с учетом их социальной направленности.

Для достижения поставленных задач необходимо:

- четко разграничить и скоординировать полномочия всех государственных органов, осуществляющих функции распоряжения и управления отдельными категориями недвижимого имущества;
- осуществить переход к пообъектному управлению объектами недвижимости, представляющими единый имущественный комплекс, – земельные участки с расположенными на них зданиями, строениями, сооружениями;
- обеспечить применение механизма рыночной оценки при использовании недвижимости;
- обеспечить соответствующую профессиональную подготовку специалистов, осуществляющих управление недвижимостью.

Первым этапом создания данной системы является проведение сплошной инвентаризации объектов недвижимости, получение достоверной информации, позволяющей провести рыночную оценку этих объектов методом массовой оценки.

На втором этапе формируются реестры объектов недвижимости и регистрируются соответствующие права.

В дальнейшем вырабатываются единые правила и процедуры принятия решений по распоряжению, развитию и налогообложению объектов недвижимости с детальной правовой регламентацией указанных процессов, т. е. создаются концепции и модели эффективного управления недвижимостью на макро- и микроуровне.

Одной из ключевых задач развития рынка недвижимости является внедрение системы ипотечного кредитования и лизинга недвижимости, направленной на привлечение инвестиций в реальный сектор экономики. Источниками кредитных ресурсов в рамках системы ипотечного кредитования выступают бюджетные средства, средства ипотечных и универсальных банков, корпоративных инвесторов, денежные накопления граждан.

Выбор способа управления недвижимостью на макро- и микроуровне в современных условиях рыночных отношений зависит от наличия и доходности объектов, что оказывает существенное влияние на финансовые результаты текущего функционирования и развитие государства и предприятий в перспективе. Это должно рассматриваться не как выбор управления материально-вещественными ценностями и потоками (иначе говоря, зданиями, трубами, канализацией и т. д.), а как управление капиталом, финансовыми потоками, взаимоотношениями с бюджетом, кредитной и налоговой системами. Модель эффективного управления недвижимостью на макроуровне представлена на рис. 10.

Основная цель (1-й уровень) наращивания стоимости капитала включает в себя подцели следующего по иерархии уровня – наращивание стоимости всех составляющих недвижимости государства.

На 2-м уровне структурной блок-схемы представлены мероприятия, среди которых следует выделить организацию эффективного использования и эксплуатации недвижимости, приобретение (строительство, аренду) дополнительной недвижимости для расширения и развития деятельности собственника; привлечение внешних инвесторов и кредитных ресурсов для реализации новых инвестиционных проектов и расширения (модернизации и реконструкции) имеющегося имущества.

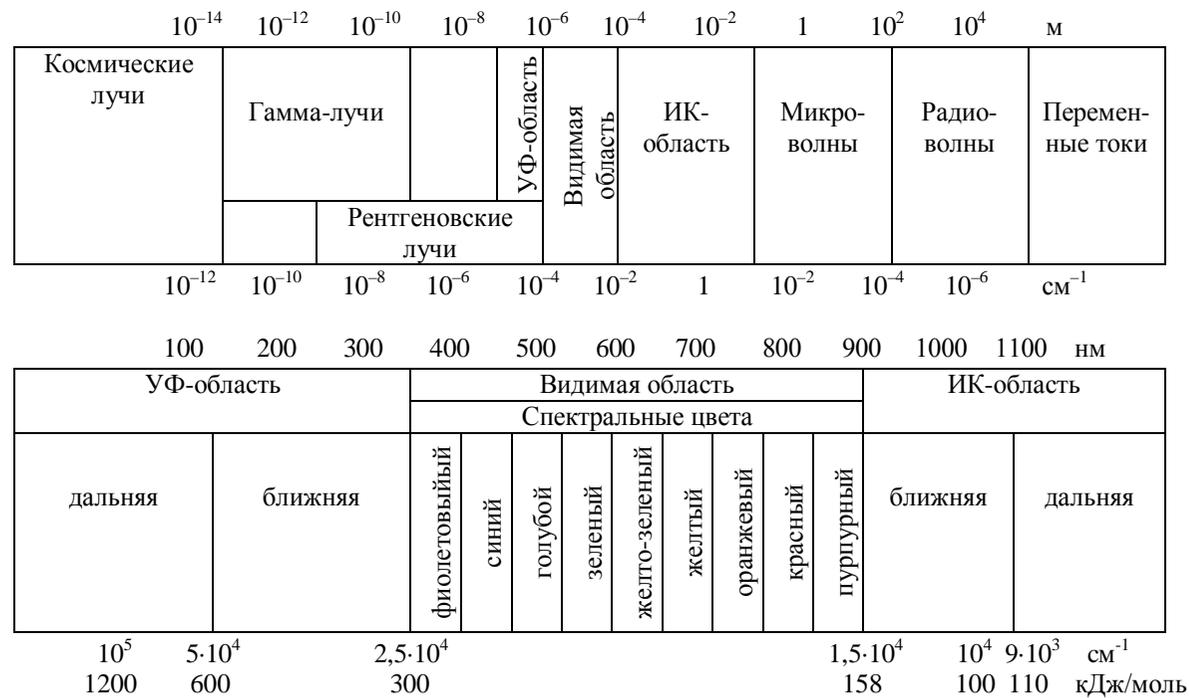


Рис. 1.1. Электромагнитный спектр



Рис. 10. Модель эффективного управления недвижимостью на макроуровне

На 3-м уровне структурной блок-схемы отражены финансовые результаты текущей деятельности и программы развития недвижимости: снижение издержек от использования и эксплуатации недвижимости, рост доходов от управления остальными фондами земельно-имущественного комплекса, а также доходов от внедрения и последовательной реализации инвестиционных проектов с учетом рисков, которые обычно их сопровождают.

На 4-м уровне структурной блок-схемы отражены результаты финансовой деятельности объекта недвижимости на бюджет:

- дополнительные поступления в бюджет от реализации инвестиционных проектов и улучшения текущей деятельности;
- рост поступлений от налога на недвижимость, который должен зависеть только от рыночной стоимости объекта недвижимости;
- соответствующее снижение бюджетных субсидий.

Таким образом, на программно-целевом уровне может быть реализована схема эффективного управления земельно-имущественным комплексом государства, способствующая сокращению издержек, энергоресурсосбережению, снижению объема бюджетных субсидий, дотаций и компенсаций, дополнительным налоговым поступлениям в бюджет за счет развития недвижимости, количественному и качественному росту объемов производства.

Фундаментом эффективного управления является оценка стоимости национального богатства. Денежные оценки недвижимости, в т. ч. природных ресурсов, в первую очередь должны способствовать определению их реальной ценности для использования с наилучшей выгодой для общества. На основе денежных оценок может быть кардинально перестроена система ресурсных и налоговых платежей, позволяющая полностью окупить расходы по охране окружающей среды и поддерживать ресурсы (возобновимые) в течение длительного времени без истощения. На основе денежной оценки могут быть решены вопросы передачи в пользование природных объектов на длительный срок с получением больших выгод для общества. Без денежных оценок невозможно успешно решать вопросы эффективного развития земельно-имущественного потенциала государства.

Принципиально важным является определение организационно-правовых и организационно-экономических методов управления недвижимостью на макроуровне.

Организационно-правовые методы – это прямые командно-распорядительные воздействия на субъекты имущественных отношений в форме прямых административных указаний, установления

правил, регулирующих процессы передачи прав собственности, выработки стандартных процедур и правил управления имуществом. К таким методам управления имуществом отнесены: хозяйственное ведение, оперативное управление пакетами акций (долями, паями), участие в капитале и доверительное управление, аренда и лизинг, наем и безвозмездное пользование, залог и хранение, ипотека, страхование и др.

Организационно-экономические методы – это целенаправленное воздействие государства на имущественные отношения, процесс управления и участвующих в нем лиц через экономические интересы субъектов имущественных отношений посредством кредитно-денежной, бюджетной, налоговой политики. К таким организационно-экономическим методам отнесены: планирование; маркетинг; контроль и мониторинг; аудит и оценка эффективности использования имущества; оценка имущества и бизнеса; мониторинг; инвентаризация и учет.

Важнейшим вопросом эффективного управления недвижимостью на макроуровне является создание соответствующей информационной системы. В Республике Беларусь постановлением Совета Министров от 7 мая 2003 г. была утверждена Программа поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2003–2008 гг. Программа разработана во исполнение статьи 76 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». В ней содержится комплекс мероприятий по разработке и внедрению автоматизированной информационной системы ведения регистра недвижимости. Существует также Государственная программа информатизации Республики Беларусь «Электронная Беларусь», которая создавалась на 2003–2005 гг. и на перспективу до 2010 г. Цель программы – создание общегосударственной (национальной) информационной системы, формирующей национальный информационный ресурс с выходом в глобальные информационные сети. Для развития информационных систем, связанных с недвижимостью, можно воспользоваться опытом России, где действует Государственная программа «Информационное обеспечение управления недвижимостью, реформирование и регулирование земельных и имущественных отношений». С ней можно ознакомиться на сайте www.programs-gov.ru. Одной из целей программы является создание автоматизированной системы управления недвижимостью, обеспечивающей эффективное управление недвижимостью на уровне Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Обязательным условием всех вариантов использования недвижимости и ее рыночного оборота является их соответствие действующим правовым нормам на всем протяжении своего жизненного цикла.

В управлении недвижимостью на микроуровне должны находить применение современные технологии, организационные модели и регулирующие ее нормы законодательства. Соответствие фонда недвижимости протекающей в ней основной деятельности выясняется и подтверждается проведением оценки по специальным методикам. При этом особую важность приобретает взаимодействие управляющего недвижимостью и менеджеров, ответственных за основную деятельность. Управляющие недвижимостью должны постоянно отслеживать методы и формы работы, применяемые лидерами отрасли (так называемый benchmarking). В качестве стратегической деятельности управляющие недвижимостью должны знать состояние других областей экономики и прогнозировать как их будущее развитие, так и возможные изменения, а также развитие сферы недвижимости в разных регионах страны, изменение количества, качества и размещения объектов недвижимости, особенностей ее владения и аренды, расценок на сопутствующие услуги и т. д.

Развитие недвижимости в единстве взаимосвязанных экспертиз и управление ею на протяжении всего жизненного цикла объекта должно осуществляться с помощью сервейинга, т. е. через систему интегрированного информационного обеспечения, проведения различных видов экспертиз, планирования и развития недвижимости во времени. В соответствии со структурой сервейинга осуществляются следующие экспертизы (рис. 11) [106, 137–139].

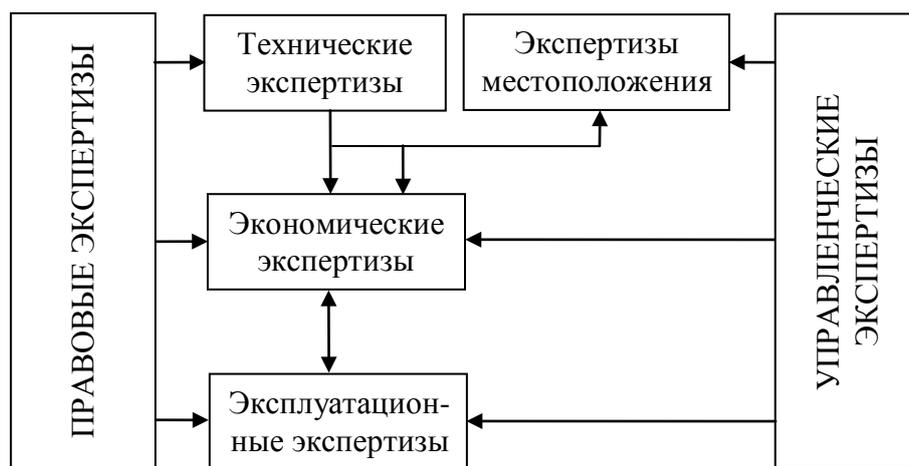


Рис. 11. Структура сервейинга

В состав экспертиз недвижимости входят:

а) *технические экспертизы*, назначением которых является определение фактического состояния «физического тела» объекта недвижимости, а результирующим показателем – оценка фактического физического износа как базовая характеристика утраты первоначальной полезности. Для любой вещи (материального объекта) именно натурально-вещественные характеристики, совокупность которых определяет реальную полезность, служат основой для последующего определения стоимостных показателей;

б) *экспертизы местоположения*, назначением которых является выявление факторов пространственной среды, влияющих на стоимостной эквивалент объектов недвижимости, оценка характера и величины такого влияния. Отметим, что указанные экспертизы определяют компоненты редкости. Таким образом, совместное использование результатов технических экспертиз и экспертиз местоположения позволяет определить *ценность* объектов недвижимости;

в) *эксплуатационные экспертизы*, содержание которых заключается в оценке технического состояния, энерго- и теплосбережения объекта недвижимости, а также услуг, поддерживающих деятельность пользователя;

г) *экономические экспертизы*, содержание которых заключается в денежной оценке каждого из факторов влияния на величину полезности и редкости. Данные такой экспертизы обеспечивают экономическую интерпретацию (толкование) ценности объекта недвижимости. Их результатом является реальная меновая стоимость объекта недвижимости (денежный эквивалент ценности) как результат совокупного влияния натурально-вещественного и пространственного факторов. В ходе проведения экономических экспертиз анализируются и те факторы, которые относятся не к самому объекту недвижимости, а к сфере его оборота, т. е. к рынку недвижимости.

В целях обеспечения эффективного функционирования недвижимости существует объективная необходимость проведения особого вида экспертиз, называемых *управленческими*. Их целевым назначением является определение вариантов эффективного использования недвижимости, что соответствует ее рациональному развитию. Одной из задач управленческих экспертиз следует считать анализ стоимости недвижимости (имущественного комплекса) в использовании.

Модель *сервейинга* является важнейшей составляющей модели эффективного управления недвижимостью на микроуровне. Данная модель может быть реализована и должна учитывать понятие и принципы девелопмента [55, 152].

Девелопмент – качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости [55].

Как качественное преобразование недвижимости *девелопмент представляет собой единство физических, экономических и правовых процессов.*

Экономический аспект девелопмента реализуется в повышении ценности объекта недвижимости вследствие произведенных физических изменений. *Экономическая эффективность* девелопмента проявляется в том положительном влиянии, которое оказывает развитие недвижимости на экономические процессы и которое может иметь стоимостное измерение.

Отраслевой (макроэкономический) аспект позитивного влияния девелопмента на экономическое развитие определяется высоким мультиплицирующим эффектом деловой активности в сфере недвижимости. *Бюджетная эффективность* девелопмента также проявляет себя в двух основных аспектах: прямом и косвенном.

Прямой бюджетный эффект проектов развития недвижимости находит свое отражение в тех платежах и налогах, которые непосредственно возникают в процессе реализации проектов девелопмента. К такого рода доходам бюджета могут быть отнесены: платежи за право застройки, арендная плата за земельные участки, налоги на прибыль застройщиков и инвесторов, налоги с заработной платы работников, занятых в процессе реализации проектов.

Косвенный бюджетный эффект – это те доходы (или бюджетная экономия), которые получает бюджет в процессе функционирования созданного объекта недвижимости: налоги с прибыли предприятий, налоги с имущества, земельный налог и пр., а также экономия в связи с повышением занятости населения, ростом их доходов и т. п.

Социальная эффективность девелопмента проявляется в улучшении среды проживания и жизнедеятельности, доходов, качества жизни населения под влиянием изменений в фонде недвижимости.

Девелопмент является способом разрешения противоречия между изменяющимися и возрастающими потребностями общества в услугах, оказываемых с использованием недвижимости, с одной стороны, и наличными качественными и количественными характеристиками недвижимого имущества – с другой [55].

Изменяя условия хозяйственной и социальной деятельности общества, девелопмент является составной частью общего процесса экономического развития и занимает заметное место в народнохозяйственном комплексе любой страны.

Выделим три ведущих компонента недвижимости как ресурса, актива и объекта управления в общей системе управления недвижимостью на уровне предприятия [92, 111]: функциональный, финансовый и физический (эксплуатационный). Рассмотрим кратко сущность каждого из компонентов.

Функциональный компонент. Функциональный компонент управления недвижимостью – это ресурсный компонент в стратегическом планировании и организации управления фирмой.

Действительно, поскольку объекты недвижимости являются обеспечивающим ресурсом, следует с учетом долгосрочной перспективы решать: какие ресурсы недвижимости (земельные владения, производственные и офисные площади, технологические сооружения и объекты инфраструктуры) и в каком количестве необходимы для достижения стратегических целей организации. Отсюда управленческая задача номер один – оптимизация, с учетом текущего состояния и перспектив развития, размеров, состава и структуры используемой недвижимости, включая выявление возникающих несоответствий, недостающих объемов и функционального качества объектов недвижимости. В результате такого анализа формулируются задачи нового строительства и приобретений, модернизации технологий и помещений, конверсии и т. д.; выявление излишков недвижимости для их возможной реализации или перепрофилирования направлений их использования. Как итог формулируются задачи продажи, сдачи в аренду, других форм коммерческого использования оказавшихся непрофильными объектов недвижимости.

Финансовый компонент. Объекты недвижимости как определенный финансовый актив занимают важное место в бухгалтерских документах организаций. Соответственно их структурные и объемные показатели, текущее состояние, стоимостные оценки и другие характеристики в значительной мере влияют на систему показателей финансовой деятельности организации [50, 52], например на:

- размеры налогооблагаемой (имущественной) базы и налоговых платежей в бюджеты различных уровней;
- себестоимость продукции и услуг и другие показатели эффективности хозяйственной деятельности;
- финансовое состояние организации; оценочную стоимость бизнеса (фирмы); долю в доходной части бюджета организации (например, по результатам сдачи производственных площадей в аренду);
- долю в расходной части бюджета организации (в том числе по объемам затрат на содержание и развитие имущественного комплекса фирмы) и др.

Разнообразие аспектов, масштабы и значимость финансовых характеристик недвижимости – все это позволяет говорить (там, где эти аргументы присутствуют) о целесообразности выделения в рамках подразделений финансового менеджмента специалистов по комплексу названных финансовых аспектов управления недвижимостью. Кроме того, здесь же лежат проблемы эффективного управления инвестиционными проектами развития фирмы и отдельных направлений ее коммерческой деятельности.

Недвижимость фирмы – это совокупность вещных объектов, которые по своим проектным характеристикам и текущему состоянию:

- в существенной мере влияют на качество, уровень комфортности и безопасности основной деятельности;
- требуют ответственного эксплуатационного содержания, установленного федеральными и региональными законами, распорядительными документами градостроительного регулирования, в том числе: строительного (а также земле- и лесоустроительного, водохозяйственного и т. д. – в зависимости от типа объекта недвижимости), эстетического, санитарно-эпидемиологического, противопожарного, экологически безвредного для окружающей среды;
- требуют регулярного анализа и действий по текущему и капитальному ремонту, восстановлению и реставрации (для объектов-памятников), различным проектно-строительным улучшениям.

В конечном счете все перечисленные требования находят отражение в соответствующих планах и сметах ресурсных затрат (финансовых и материально-технических), в договорах с коммунальными службами и ремонтно-строительными фирмами. Данное направление деятельности получило в западной практике название «технический менеджмент», управление эксплуатационным содержанием недвижимости. Для белорусских условий существуют аналоги, которые можно было бы определить как ремонтно-строительные управления, службы эксплуатации зданий и сооружений. Внутри организаций данные функции, как правило, возлагаются на подразделения и специалистов по капитальному строительству.

По логике компромиссы должны определяться исходя из общих целей и стратегии фирмы на перспективу, в том числе применительно к составу и характеристикам недвижимости как ресурса достижения целей и реализации стратегических установок фирмы. И здесь очевидную интегрирующую роль играет правильная оценка требуемых ресурсов для всех вышеназванных компонентов и горизонтов управления: от оперативных смет для производства работ до перспективных бизнес-планов, стратегических расчетов. Именно специалисты в области оцен-

ки и управления недвижимостью и(или) соответствующее специализированное подразделение (в зависимости от масштабов фирмы) должны уметь в комплексе оценить проблему и подготовить предложения, программу и сбалансированные планы действий с недвижимостью руководству фирмы. При этом очевидно, что главным направлением такого интегрирования являются финансовые аспекты управления. Именно в адекватном пространстве финансовых оценок показателей и критериев качества могут быть представлены все три названных компонента управления: функциональный, собственно финансовый и физический.

Действительно, стратегические задачи функционального аспекта управления, связанные с новым строительством и иными преобразованиями, коммерциализацией использования излишков, – все эти задачи и их решения имеют четко выраженную финансовую трактовку долго- и среднесрочной перспективы развития организации. Подобная же финансовая трактовка может быть отнесена и к эксплуатационным аспектам управления, которые имеют ярко выраженный финансово-затратный характер, а программы эксплуатационного содержания имущественного комплекса собственника, плановых ремонтных и реставрационных работ соответственно распределены во времени, как правило, в рамках текущего периода и среднесрочной перспективы. В свою очередь, показатели финансового состояния, стоимостные оценки отдельных объектов недвижимости, имущественного комплекса, бизнеса в целом носят преимущественно оперативный характер. Конечно, интеграция всех вышеназванных компонентов управления в пространстве финансовых показателей потребует достаточно сложных решений, таких как приведение разновременных затрат и доходов каждого аспекта управления к единому времени, формулировка интегрального критерия эффективности, установление приоритетов в рамках каждого аспекта управления и между ними и др.

Управление недвижимостью на микроуровне подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлторские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление.

Управление недвижимостью на микро- и макроуровнях предполагают максимально эффективное использование ресурсов недвижимого имущества не только с экономической, но и с социальной стороны. Разработка и реализация многоуровневой системы управления недвижимостью предполагает включение в управление эффективно работающих активов. Важнейшим элементом построения такой системы является государственное регулирование рынка недвижимости.

5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯ ЕГО РАЗВИТИЯ

В масштабах национальной экономики недвижимость должна быть максимально эффективной, активно вовлекаться в экономический оборот [6, 7, 49, 146].

К настоящему времени, после десятилетия рыночных преобразований, активная и целенаправленная регулирующая роль государства в становлении и развитии рыночных механизмов все более воспринимается как необходимость. Эффективное управление ею (как, например, высокоприбыльное пользование, необходимое сохранение и развитие, качественное исполнение с ее помощью социальных, властных и других обязательных функций, своевременная передача в доверительное управление, оптимизация структуры, в т. ч. продажа и приватизация и т. д.) в интересах общества является важнейшей задачей государственного собственника.

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется [49]:

а) путем прямого вмешательства, т. е. прямого административного управления, включающего в себя:

– создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости;

– введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости;

– контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил;

– регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

– лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости;

– создание информационной базы об объектах недвижимости и проводимых операций с ними и обеспечение доступа к ней;

– установление ограничений (если таковые предусматриваются) в части цен (например, требование, чтобы земельные участки не продавались по цене ниже некоторой директивно установленной нормативной платы за землепользование, продажа любой недвижимости только по рыночной стоимости, налогообложение недвижимости от рыночной стоимости объекта недвижимости и т. п.);

– контроль и обеспечение качества обслуживания на рынках недвижимости;

– поддержка обеспечивающей инфраструктуры рынка;

б) путем косвенного воздействия, т. е. экономическими методами управления рынком недвижимости: налогообложение объектов недвижимости и предоставление льгот; кредитование недвижимости; страхование недвижимости; реализация государственных целевых программ; установление амортизационных норм; переоценка основных фондов; реформирование жилищно-коммунального хозяйства; комплексное решение вопросов землепользования и приватизации земли, развития инженерной инфраструктуры и т. д.

В качестве примеров организационно-экономических механизмов регулирования на рынках недвижимости (имеющих отношение к недвижимости государственного собственника и, соответственно, к проблеме эффективного управления ею) назовем такие, как:

- программы приватизации, приносящей доход недвижимости, включая регулирование финансово-экономических условий приватизационных процессов;

- порядок установления стартовых цен арендных объектов государственной собственности и финансово-экономических условий договоров аренды (пересмотр и индексация ставок, а также установление уровня цен при возможности выкупа арендованной недвижимости);

- порядок установления финансово-экономических условий пользования объектами природных ресурсов, объектами-памятниками;

- методы оценки, в том числе для всех операций с недвижимостью государственного собственника, для налогообложения, различных форм возмездного пользования объектами государственного собственника, арбитражных процедур, при банкротстве, принудительном выкупе и др.;

- методы оценки финансово-экономической эффективности инвестиций в проекты развития недвижимости государственного собственника;

- финансово-экономические и организационные условия проведения аукционов и инвестиционных конкурсов для объектов государственного собственника (структура и состав лотов, установление стартовых цен продажи, порядок проведения торгов и выявления победителя, порядок инвестирования) и т. д.

Долгосрочные стратегические цели развития белорусской экономики требуют от государства и его органов выработки новых подходов к вопросам учета, регистрации и управления недвижимым имуществом, формирования механизмов государственного регулирования отношений на рынке недвижимости.

Приоритетными направлениями развития рынка недвижимости в Республике Беларусь являются формирование комплексной информационной и финансовой системы управления недвижимостью, совершенствование земельной, жилищной и налоговой политики, внедрение институтов ипотечного кредитования и профессиональной оценки недвижимого имущества, развитие системы подготовки кадров в сфере недвижимости [12].

Создание ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, увеличение доходов бюджета, привлечение инвестиций в экономику республики, проведение единой долгосрочной политики в сфере управления имущественно-земельным комплексом республики – вот цели формирования системы управления недвижимостью.

Работа всех элементов системы управления недвижимостью в едином организационном, правовом и информационном пространстве – основа ее эффективного функционирования, что должно находить отражение в построении соответствующей модели (прежде всего финансовой и информационной) управления недвижимостью.

Ключевым элементом системы управления недвижимостью является Единая государственная информационная система по недвижимому имуществу, объединяющая информационные базы данных республиканских органов, осуществляющих функции распоряжения и управления отдельными категориями недвижимого имущества, учреждений по учету и регистрации недвижимости.

Необходимо создать крупные государственные (межгосударственные) программы в области развития недвижимости, например «Геоинформационный план поддержки менеджмента недвижимости на местном уровне» (ГПМН), как это было сделано в Словении. В Республике Беларусь назрела необходимость создания Геоинформационного центра Республики Беларусь, который может быть создан при Национальной академии наук Беларуси. В рамках ГПМН или независимо должна быть разработана государственная программа «Универсальная методология оценки и управления недвижимостью и анализа рынка недвижимости». Следует обратить внимание на соответствие методологии международным и европейским стандартам.

Эффективность управления недвижимостью в значительной степени обусловлена действенностью применяемой организационной структуры, состава и соподчиненности взаимосвязанных звеньев управления и квалификацией управленческого персонала.

Любые управленческие преобразования, в том числе изменение организационной структуры, поиск новых форм и методов в управле-

нии недвижимостью, не могут быть самоцелью. Необходимость изменений диктуется складывающимися условиями, изменениями экономической и политической конъюнктуры, возникающими проблемами в ходе социально-экономических преобразований и т. д.

Исследования действующей системы управления недвижимостью, сложившаяся кадровая политика и практика, несомненно, должны быть скорректированы в сторону повышения профессионализма работников в сфере имущественных отношений. В содержательном плане существенно возрастает требование на главном направлении – повышении эффективности управления в системе формирования основных направлений и приоритетов в области развития управления недвижимостью. Стремление реализовать этот план должно быть положено в основу требований к деловым и профессиональным качествам персонала.

Необходимо разработать и реализовать на государственном уровне программу инвестиций в повышение экономических знаний действующего и будущего управляющего аппарата всех звеньев хозяйственного управления. Причем в первую очередь нужны знания в области оценочных дисциплин и управления стоимостью и недвижимостью. В рамках программы необходимо создать систему профессиональной подготовки и переподготовки руководителей предприятий и регионов, специалистов в сфере менеджмента, недвижимости и оценки, которая опять же должна ориентироваться на международные подходы и нормы.

На соответствующие министерства и ведомства возлагается задача повышения квалификации и переподготовки сотрудников в целях удовлетворения потребностей подразделений в специалистах, способных проводить эффективное управление недвижимостью и разрабатывать стратегию развития имущественного комплекса государства. Важным требованием при этом является необходимость интеграции учебной программы по управлению недвижимостью с корпоративной системой обучения сотрудников. В связи с этим следует учитывать современные тенденции изменения методик обучения. В качестве таких тенденций можно выделить следующие: переход от рассмотрения отдельных тем, задач, вопросов к интегрированному обучению в контексте изучаемого предмета; замещение пассивного типа обучения, при котором обучающемуся отводится роль слушающего, повторяющего, активным обучением, при котором обучающийся является творцом знаний, решений, информации; смещение центра внимания при обучении с поиска правильных ответов на развитие умения,

способности решать проблемы; осознание значимости самоконтроля со стороны обучающегося, т. е. замена контроля за учебным процессом со стороны преподавателя, специалиста, эксперта самоконтролем; переход от изучения тем, вопросов и задач к интегрированному обучению на ситуациях; развитие способности решать проблемы; замена набора знаний, даваемых учащимся, на набор инструментов, готовность применить эти инструменты; замещение анализа причинно-следственных связей на развитие воображения и способности создавать; отход от стандартных отношений и формального подхода и замещение его свободным, неформальным; гибкая учебная программа; изменение роли преподавателя с лектора на организатора и помощника; краткий срок обучения, но самообучение постоянно.

В области управления недвижимостью необходимо осуществление образовательных программ не только в форме повышения квалификации, но и при подготовке студентов по таким специальностям, как менеджмент, экономика и управление.

Таким образом, обучение в сфере управления недвижимостью может быть реализовано по трем направлениям:

- в рамках образовательных программ вузов по экономическим специальностям на базе дисциплины «Экономика недвижимости». Данная дисциплина изучается студентами экономических специальностей, как это происходит в России, многих странах Европы и др.;

- в рамках образовательных программ вузов по экономическим специальностям в качестве самостоятельной дисциплины;

- в качестве образовательной программы в рамках переподготовки и повышения квалификации менеджеров и специалистов на уровне предприятия и организации;

- в качестве образовательной программы по специальности «Менеджмент недвижимости».

В республике подготовка специалистов, связанных с недвижимостью, ведется пока в рамках строительных специальностей и специализации «Менеджмент недвижимости».

Системы профессионального обучения и повышения квалификации специалистов должны быть ориентированы на решение среднесрочных и долгосрочных программ в области недвижимости (ипотечное кредитование, оценка недвижимости, управление недвижимым имуществом и др.).

В ближайшем будущем потребуются не просто менеджеры недвижимости, а менеджеры, которые будут специализироваться на определенной проблематике (как это уже происходит в России):

- менеджер по заложенным (ипотечным) операциям;
- менеджер по операциям с недвижимостью (риэлтор);
- менеджер недвижимости предприятий (управляющий недвижимостью по комплексной эксплуатации недвижимого имущества для обеспечения эффективного содержания объектов и управляющий недвижимостью, переданной в управление собственником с целью сохранения стоимости объекта и извлечения дохода из его использования с глубокими знаниями финансового менеджмента);
- менеджер по лизингу недвижимости;
- менеджер по инвестициям в недвижимость;
- менеджер (консультант) по налогообложению в сфере недвижимости.

Специализация «Менеджмент недвижимости» должна превратиться в специальность, как это произошло в Европе, США, Японии.

В целом регулирование недвижимостью вбирает в себя огромное количество профессионалов, выполняющих в его рамках совершенно определенные задачи:

1) *специалисты, работающие только на рассматриваемом рынке* (риэлторы, управляющие недвижимостью, девелоперы, оценщики, регистраторы прав, менеджеры и др.);

2) *специалисты, выполняющие на рынке недвижимости специфические функции*, т. е. носящие ограниченный характер, поскольку предоставляют аналогичные услуги и в других сферах. К специалистам такого рода относятся: страховщики, нотариусы, юристы, банкиры, предоставляющие ипотечные кредиты, эксперты по расследованию причин и установлению размеров ущерба, нанесенных объектам недвижимости, и др.

В Республике Беларусь нет ни одного учебного заведения, которое действительно системно (целостно) подходило бы к подготовке достаточно большого спектра специалистов для рынка недвижимости, особенно в регионах.

Наилучшим способом решения проблем рынка недвижимости и совершенствования научных исследований считается создание научных сетей, включающих несколько государств. Для налаживания успешного сотрудничества в сфере образования и науки европейское общество недвижимости выступило с инициативой создания европейской образовательной сети в сфере недвижимости. При использовании поддержки Евросети по недвижимости, членом которой является руководитель проекта, планируется гармонизировать учебные планы и программы по образованию в сфере недвижимости.

Содержание регулирующей функции, регулирующих механизмов имеет в качестве своей базы результаты контроля складывающейся ситуации на рынках недвижимости и ее детального анализа (чего пока нет на самом деле), с определением первопричин отрицательных явлений, разработкой альтернативных путей исправления ситуации и выбора лучшего пути. Очевидно, что регулирующая функция государства является динамичной, гибко меняющейся в зависимости от уровня и качества развития рыночных отношений, региональных традиций. Тем не менее весьма актуально сегодня создание Центра анализа рынка недвижимости (ЦАРН), например, при Национальной академии наук Беларуси, как это, например, сделано в России. Перспективным является также создание центров стратегического управления активами. Одним из видов деятельности ЦАРН должно стать выявление тенденций и закономерностей развития белорусского рынка недвижимости.

6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

В белорусских условиях формирование рынка недвижимости должно рассматриваться как один из основных факторов перехода к рыночной экономике. Проведенная приватизация создала в короткие сроки значительный слой собственников, активно включившихся в рыночные отношения. Белорусский рынок недвижимости после бурного старта в последнее десятилетие прошлого столетия в настоящее время принимает все более цивилизованные и организованные формы. Создана необходимая нормативно-правовая база, специалисты рынка начинают перенимать зарубежный опыт работы в сфере недвижимости. Это относится не только к профессиональным риэлторам, но и к любым предприятиям и гражданам, которые учатся эффективно распоряжаться собственной недвижимостью, осуществляя куплю-продажу, дарение, аренду, залоговые операции и др. К сожалению, недостаточная изученность отечественного и зарубежных рынков недвижимости, отсутствие признанных методик анализа и прогнозирования различных секторов рынка недвижимости не позволяет потребителям, инвесторам и государству уверенно ориентироваться в таком важном товаре, как недвижимость.

Отсутствие надежной информации об изменениях на белорусском рынке недвижимости, системных исследований в этой области делают этот рынок одним из самых «закрытых», снижая его инвестиционную привлекательность.

Исследование рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решение о проведении тех или иных операций на рынке [124, 125]. При изучении спроса и предложения на объекты коммерческой и иной недвижимости делается вывод о целесообразности соответствующей стратегии управления объектом недвижимости. Не менее важным аспектом является проведение анализа рынка недвижимости при оценке недвижимости.

Исследование рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент других видов деятельности [49, 67]:

- маркетингового исследования;
- инвестиционной деятельности с целью оценки;
- эффективности инвестиционных решений;
- анализа и прогнозирования тенденций развития рынка.

Каждая задача по изучению рынка может решаться самостоятельно или во взаимной связи. В рамках концепции сервейинга анализ и мониторинг рынка должны вестись постоянно.

Для формирования комплексной системы управления, оценки и анализа рынка недвижимости был проведен анализ рынка недвижимости со времени его зарождения и по настоящий момент.

Эволюция рынков недвижимости – неотъемлемая часть экономических преобразований, которые имеют место при переходе от командной к рыночной экономике. Необходимым условием для успешного функционирования рыночной структуры является высокий уровень развития рынка недвижимости в масштабах всей национальной экономики и вовлечение недвижимости в экономический оборот.

Особенности формирования рынка недвижимости, взаимозависимость развития данного рынка и других сфер экономической деятельности еще не изучены и не имеют единых устоявшихся проявлений [76, 77, 142, 143].

6.1. Тенденции и итоги развития жилищного строительства

Доля объема инвестиций в жилищное строительство в ВВП росла с 1991 по 1993 г. и, достигнув максимального значения за анализируемый период (6,2%), оставалась на этом же уровне до 1994 г. [76]. В следующий отрезок времени (1994–1996) наблюдалось значительное падение данного показателя (до 3,1% в 1996 г.). В последующем доля затрат на жилищное строительство в ВВП возрастала (до 1998 г.) и стабилизировалась на уровне 5,25,3% в 1998–2000 гг. В 2001 г. наблюдалось снижение этого показателя до 4,2%, в 2002–2003 гг. – до 3,3%, затем доля затрат в 2006 г. увеличилась до уровня 2001 г. Динамика изменения доли объема инвестиций в жилищное строительство в ВВП отражена на рис. 12.

На начало 2003 г. площадь жилищного фонда в Беларуси составляла 221,4 млн. м², в том числе 143,3 млн. м² в городском и 78,1 млн. м² в сельском жилищном фонде. Таким образом, около 65% жилищного фонда Республики Беларусь сосредоточено в городах и приравненных к ним населенных пунктах. На начало 2007 г. площадь жилищного фонда в Беларуси увеличилась до 223 млн. м².

Обеспеченность жильем в расчете на одного городского жителя в 1990 г. составила 17,9. м² общей площади. Среднереспубликанский уровень обеспеченности на начало 2007 г. составил 23 м², что на 5,1 м² больше, чем в 1990 г. Показатели обеспеченности жилой площадью в

Минске выше, чем во многих других крупных городах Восточной Европы. В Варшаве, Вильнюсе, Кишиневе, Москве, Риге, Софии он составляет от 16 до 22 м² на одного жителя [76].

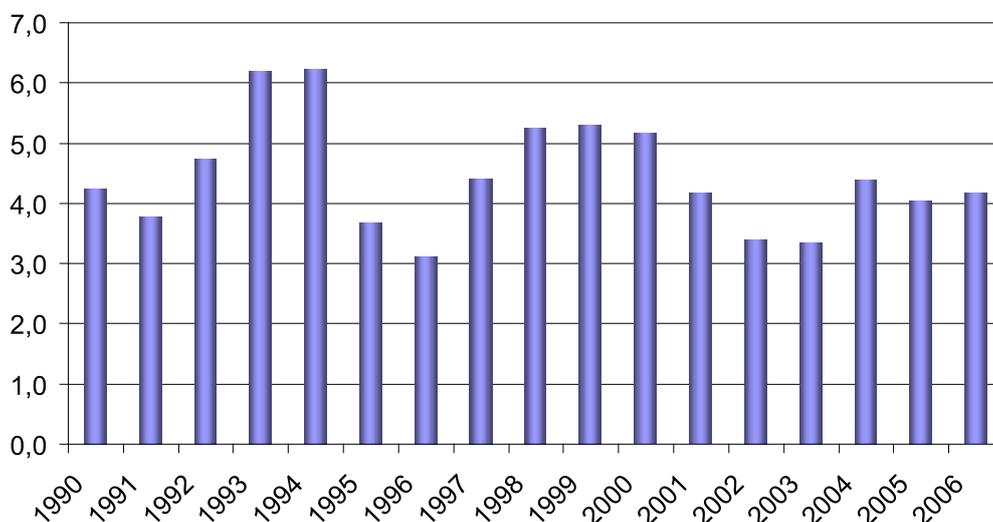


Рис. 12. Доля затрат в жилищное строительство в ВВП, %

В Минске сегодня проживает около 16% численности населения Беларуси (более 1,7 млн. человек), или каждый шестой житель республики. Плотность населения составляет 6,7 тыс. человек на 1 км².

Объем жилищного строительства в Беларуси в 2006–2010 гг. должен возрасти не менее чем в 1,2–1,5 раза. В 2006 г. в республике за счет всех источников финансирования было введено в эксплуатацию жилья общей площадью 4,1 млн. м² – это самый большой показатель после 1992 г. К 2010 г., согласно проекту Программы социально-экономического развития Беларуси на 2006–2010 гг., ежегодные объемы строительства жилья необходимо довести до 4,5–5 млн. м². В 1990-е гг. в республике среднегодовой объем вводимого жилья составлял общей площадью около 5 млн. м². К 1995 г. одновременно со спадом в экономике наблюдалось значительное падение объемов вводимого жилья, и в 1995 г. оно составило общей площадью менее 2 млн. м². После 1996 г. ежегодный ввод в эксплуатацию жилой площади стабилизировался в пределах 3000–3500 тыс. м². В 2005 г. в республике было введено жилья общей площадью 3780 тыс. м². Ежегодно вводится около 0,4 м² на 1 жителя республики. Это примерно столько, сколько в 2001 г. на среднемесячную зарплату можно было приобрести метров квадратных жилья по льготным ценам, в 2006 г. эта цифра стала в 1,5 раза больше – 0,59 м².

Больше всего жилья в 2005 г. построено в Минске – 842 м², в Минской области сдано 734 тыс. м² жилья, Брестской – 566 тыс. м², Гомельской – 495 тыс. м², Гродненской – 442 тыс. м², Витебской – 371 тыс. м², Могилевской 330 тыс. м².

В сельских населенных пунктах и малых городских поселениях в 2005 г. введено в действие 1,548 млн. м² жилья. В сельской местности построено 1,235 млн. м² площади жилья, что составило 32,7% от общего ввода. В сельскохозяйственных организациях в 2005 г. было построено 9 тыс. домов (квартир).

В 2006 г. построено 45,6 тыс. квартир. Средний размер построенной квартиры общей площадью около 89,7 м². Ежегодно строится около 15% однокомнатных, 28% двухкомнатных, 37% трехкомнатных и 20% четырехкомнатных и больших квартир.

Больше всего в 2006–2010 гг. предлагается строить крупнопанельных домов (рост удельного веса в общем объеме строительства за пятилетку с 24% до 34%). Несколько меньше – монолитов (с 15% до 27% соответственно). На нынешнем уровне останется количество блочных и кирпичных домов (22%). Будут увеличиваться объемы сельских и коттеджных застроек (с 31% до 46%). Незначительное место займет надстройка дополнительных этажей, мансард в существующих зданиях (4–8%). Предлагается модернизировать «хрущевки».

Основное внимание в ближайшие годы будет уделено возведению жилых домов высоких потребительских и эксплуатационных качеств с высокой степенью благоустройства и низким уровнем энергопотребления. В целом же прогнозируется увеличение объемов строительства жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Так, уже в текущем году для такой категории граждан будет построено не менее 80% от общего объема ввода жилья.

В рамках реализации программы возрождения села уже разработано около 1,5 тыс. схем генеральных планов агрогородков, в 2005–2010 гг. в сельской местности должно быть построено не менее 50 тыс. жилых домов (квартир) общей площадью в среднем 70 м².

На начало 2006 г. на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состояло более 530 тыс. семей. Ежегодно только около 5% нуждающихся улучшают свои жилищные условия. Важным обобщающим показателем интенсивности решения жилищной проблемы является продолжительность пребывания семей на учете нуждающихся в жилье. В 1990 г. среднее расчетное время пребывания семей на учете нуждающихся в целом по республике составляло 7 лет, в то время как в 1993 г. – 10,3 года; 1999 г. – 18,8; 2000 г. – 23,5; в 2005 – более 20 лет. Заметим,

что в мировой практике количество семей, состоящих на учете 10 лет и более, является индикатором остроты жилищной проблемы в обществе. В Минске более 150 тыс. семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и только около 3% из нуждающихся семей ежегодно улучшают жилищные условия. До сих пор только около 80% населения столицы проживает в отдельных квартирах.

Для обеспечения доступности жилья для граждан страны предполагается реализовать ряд мер по снижению стоимости его строительства [2]. Будет вестись работа по созданию благоприятных условий для внебюджетного финансирования жилищного строительства, внедрения и развития системы стройсбережений и ипотечного кредитования. Предусматриваются также новые подходы к формированию источников финансирования объектов инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры; модернизация и диверсификация заводов крупнопанельного домостроения, обновление технической базы и машинного парка строительных организаций, совершенствование структуры мощностей по выпуску стеновых материалов за счет изделий из ячеистого бетона, расширение выпуска современных ячеисто-бетонных, кровельных, отделочных фасадных и теплоизоляционных материалов, наращивание объемов производства цемента и щебня. Это потребует привлечения в отрасль в 2006–2010 гг. ежегодно порядка 200–350 млн. долл.

Справка. Сегодня строительная отрасль в республике объединяет более 7 тыс. субъектов хозяйствования различных форм собственности, в том числе около 4,5 тыс. строительных организаций, свыше 1000 предприятий строительной индустрии, проектно-изыскательские, научно-исследовательские организации, учреждения образования. В 4,5 тыс. строительных организаций и предприятий промышленности Беларуси работает более 330 тыс. человек, или 28% от промышленно-производственного персонала республики. Национальный строительный комплекс составляет более 8,3% в общем объеме ВВП страны. Заводы отрасли производят более 130 видов строительных материалов и изделий.

Динамика структуры жилищного фонда по формам собственности на начальном этапе определялась принятым порядком приватизации жилья, а затем структурой источников финансирования нового жилищного строительства. Доля частного жилищного фонда с каждым годом возрастала и сегодня более 75% его находится в собственности граждан.

Удельный вес общей площади жилых домов, введенных в эксплуатацию государственными предприятиями и организациями,

в общем потоке введенного в действие жилья снизился с 71% в 1990 г. до 21% в 2002 г., в то же время ввод в эксплуатацию жилья жилищно-строительными кооперативами увеличился за этот же период с 12,3 до 18%, индивидуальными застройщиками – с 8 до 36%. Средний размер квартиры, построенной ЖСК, – 65 м², индивидуальными застройщиками – 167,7 м².

Общее количество вновь построенных квартир в целом по Республике Беларусь колеблется вокруг цифры 40 тыс. в год.

За 1996–2005 гг. строительство жилья за счет бюджетных средств уменьшилось с 15,3 до 7,9%. С 40,2 до 21,5% сократился ввод жилых домов, построенных за счет средств предприятий и организаций. Более 70% жилья строится населением за собственные средства, включая кредиты.

В течение 1996–2000 гг. одним из основных источников финансирования жилищного строительства являлись льготные кредиты, которые предоставлялись за счет эмиссионных ресурсов Национального банка, бюджетных средств и централизованных внебюджетных источников. Доля ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов, строительство которых финансировалось с использованием льготных кредитов, в общем объеме ввода находилась в пределах 27,7–44,5%. Льготное кредитование жилищного строительства в условиях высокой инфляции являлось, по сути, безвозмездной помощью. Удельный вес льготных кредитов в общем объеме капитальных вложений в жилищное строительство в 2001–2005 гг. составил в среднем 10–15%.

Всего на строительство жилых домов в Беларуси в 2005 г. использовано 2,5 трлн. руб. инвестиций, что составило 17,1% их общего объема и 122,4% к уровню 2004 г. За счет собственных средств населения в Беларуси было построено 1,912 млн. м² жилья (на 4,6% больше, чем в 2004 г.), кредитов банков – 1,396 млн. м² (на 22,7% больше), собственных средств организаций – 0,22 млн. м² (на 6,3% больше), бюджетных средств – 0,242 млн. м² (на 16,2% меньше).

Согласно постановлению Совета Министров и Национального банка РБ от 30 декабря 2005 г. №1588/16, объем льготных кредитов, предназначенных для строительства жилья в 2006 г., был запланирован в размере 1607 млрд. руб.

Справка. В соответствии с указом главы государства, льготные кредиты на строительство (реконструкцию) жилых помещений предоставляются в размере до 90% стоимости строительства из расчета 20 м² на члена семьи (36 м² при строительстве однокомнатной квартиры) сроком на 20 лет с платой за пользование кредитом в размере 5%

годовых. Для сравнения – нелъготный кредит на строительство жилья в валюте выдается на 10 лет под 12% годовых (при условии оплаты первоначального взноса собственными средствами в размере 10% от стоимости жилья), в белорусских рублях под 15% годовых на 15 лет (при условии оплаты первоначального взноса собственными средствами в размере 25% от стоимости жилья).

На строительство жилья в 2006 г. предусмотрено 1906,0 млрд. руб. банковских кредитов. В том числе 298 млрд. руб. – это не льготные кредиты, деньги предусмотрены для кредитования на общих условиях. В частности, объем средств в виде кредитов, выдаваемых на общих условиях гражданам для строительства (реконструкции) жилья, АСБ «Беларусбанк» запланировал в размере 155 млрд. руб. На втором месте находится ОАО «Приорбанк» – 72 млрд. руб. Затем следуют ОАО «Белагропромбанк» – 42,8 млрд. руб., ОАО «Белпромстройбанк» – 17,0 млрд. руб., ОАО «Белгазпромбанк» – 5,0 млрд. руб., ОАО «Белвнешэкономбанк» – 4,6 млрд. руб., ОАО «Белорусский индустриальный банк» – 1,0 млрд. руб. Общий же объем финансирования жилищного строительства, включая собственные средства граждан и предприятий, бюджетные средства, субвенции и все виды кредитов, оценивается в 4237,2 млрд. руб.

По итогам первого полугодия 2006 г. за счет всех источников финансирования в январе – июне введено в эксплуатацию жилых домов общей площадью 2 млн. 72 тыс. м², в том числе в сельских населенных пунктах и малых городских поселениях – 862 тыс. м². По сравнению с первым полугодием 2005 г. ввод в действие жилья увеличился на 294 тыс. м², или на 16,5%. Строительство жилья осуществляется в основном за счет собственных средств населения и кредитов банков, что составляет соответственно 53,2% и 38,1% от общего объема ввода.

Банковское кредитование жилья имеет исключительное значение для общего успеха экономической реформы, поскольку способствует росту доходов бюджета, стабилизации денежного обращения, решению жилищной проблемы за счет привлечения денежных средств населения в реальный сектор экономики. Для банка-кредитодателя преимущества жилищного кредитования выражаются в наличии реальной стоимости залога (недвижимости), гарантирующей возврат кредита, что снижает кредитный риск, и получении постоянного дохода по кредиту на протяжении долгосрочного периода, что снижает риск потери ликвидности. Для кредитополучателя достоинством участия в кредитовании жилья является то, что появляется возможность строительства или покупки жилья без преимущественного использования собственных средств.

В этой связи важнейшим направлением улучшения жилищных условий населения является банковское кредитование нового жилищного строительства, ипотека, выпуск ценных бумаг и использование кредитных ресурсов на реконструкцию и покупку имеющихся жилых площадей в рамках перераспределения жилищного фонда.

Стоимость строительства жилья с господдержкой по итогам 2005 г. в среднем по республике – на уровне 320–370 у. е за 1 м². Для граждан, состоящих на учете нуждающихся и строящих жилье долевым способом, независимо от даты постановки на учет, стоимость такого жилья в 2007 г. составила в среднем около 460–470 у. е. за 1 м², а в ближайшие годы не должна будет превышать 550–600 у. е. за 1 м².

Новое жилье уже сегодня, например, в Минске по рыночным ценам продается по цене 1700–2200 у. е. за 1 м² общей площади.

Таким образом, квартира среднего метража в 67 м² обойдется для нуждающихся в 21,5–25,0 тыс. долл. при ее рыночной стоимости 65–87 тыс. долл. Льготного жилья планируется строить до 80%, остальное – коммерческое. Чтобы накопить денег на строительство недорогой двухкомнатной квартиры белорусской семье из трех человек, получающей ежемесячный доход 500 долл. США, понадобится 46 лет. (Такой семье в месяц на троих нужно тратить на жизнь минимум 450 долл. США. Предположим, оставшиеся 50 долл. семья из трех человек будет ежемесячно откладывать на счет в банке. В год она сможет накопить 600 долл. США. Чтобы построить двухкомнатную квартиру площадью 60 м² по цене 460–470 долл. США за 1 м², понадобится 46 лет). Так что даже при господдержке строительства жилья для нуждающихся такое жилье для многих останется недоступным.

Только у 15–20% белорусов достаточно средств, чтобы строить жилье без какой-либо внешней помощи, а заработная плата квалифицированного белорусского строителя в 6 раз ниже, чем у его польского коллеги.

Однако в Беларуси новое жилье становится сопоставимым со стоимостью жилья в некоторых европейских странах.

Средний размер квартиры в Варшаве равен 72,6 м², а цена – 4788 злотых/м² (1465 долл.). В Берлине квартира площадью 67 м² обойдется на первичном рынке в 170 тыс. евро.

6.2. Тенденции и закономерности развития вторичного рынка недвижимости

В отличие от России, в Беларуси долгое время серьезно анализом рынка недвижимости никто не занимался, не говоря уже о его прогно-

зировании. Только несколько лет назад стало проводиться систематическое изучение рынка недвижимости [76, 77, 80, 113], однако до сих пор нет общепринятой методологии его изучения.

Следует отметить, что основные закономерности развитых рынков в нарушаются и протекают иначе для развивающихся рынков в недвижимости в условиях переходных экономик.

Особенность 1. Стадийность (поэтапность) развития рынка жилья (рис. 13).

1-й этап – спад в экономике и стремительный рост цен на недвижимость, 2-й этап смена падения на рост экономики сопровождается падением цен на недвижимость, 3-й этап – темпы роста экономики аналогичны темпам роста цен на жилье, но цены на жилье растут чуть быстрее, 4-й этап – темпы роста цен на жилье значительно (в разы) опережают темпы роста экономики, 5-й этап – стабилизация цен.

На 1-м этапе в 1992–1995 гг. Беларусь переживала спад в экономике: валовой внутренний продукт (ВВП) снизился на 35% в 1995 г. по сравнению с 1990 г., цены на жилье выросли в 4 раза.

2-й этап (1996–2000 гг.). ВВП растет до 89% уровня 1990 г, промышленное производство выходит на уровень 1990 года. Цены на жилье сначала незначительно понизились (на 7% в 1996 г. по сравнению с 1995 г.), затем повысились (на 14% в 1997 г. по сравнению с 1996), а затем стабильно снижались (на 3,5% в 1998 г. к 1997 г., на 11% в 1999 г. к предыдущему году, на 19,5% в 2000 г. к предыдущему). На этом этапе цены снизились на 20% (в 2000 г. по сравнению с 1995 г.).

3-й этап (2001–2002 гг.). ВВП постепенно приближается к рубежу 1990 г. (97% в 2002 г.). Темп роста – 8%, в промышленности – 12% за эти годы. Цены на жилье стабильно растут (примерно на 10% в год). Рост цен в 2002 г. к 2000 – 21%.

4-й этап (2003–2007 гг.). ВВП преодолевает уровень 1990 г. (104% в 2003 к 1990) и в дальнейшем растет в среднем на 10% в год. В эти же годы цены на жилую недвижимость росли стремительно, наращивая темп в 2003 г. (25% к 2002 г.), в 2004 г. темпы увеличиваются вдвое (до 52% к предыдущему), в 2005 г. еще прирост 46% к предыдущему году. Цены на жилье немного замедлили рост в 2006 г., однако положительную динамику роста в 2007 г., достигнув своего максимума в 1945 долл. в ноябре 2007 г. Далее рост цен прекратился.

5-й этап (конец 2007–2008 гг.). Рост ВВП прогнозируется на уровне 8–9% в 2008 г. Цены на жилье снижаются медленными темпами (около 1% в месяц).

Первая особенность поведения белорусского рынка недвижимости, как примера рынка недвижимости страны с переходной экономикой, определяет большинство последующих особенностей.

Особенность 2. После того как рынок недвижимости стабилизируется, он начинает вести себя циклично.

Зарождение теории циклов и кризисов можно отнести к началу XIX в. Эта проблема освещалась в работах К. Родбертуса и Т. Мальтуса. В настоящее время обнаружено 1380 типов экономического цикла.

Рассмотрим, как и чем объясняется поведение различных циклов общего цикла развития рынка недвижимости. Описание циклов вполне объясняет стадийность развития рынка недвижимости.

А. Цикл спада. Наблюдается тогда, когда рынок перенасыщен и число незанятых строений начинает увеличиваться. Содержание незаселенных строений отрицательно сказывается на финансовом состоянии проекта. Это рынок покупателя. Владельцу недвижимости требуется приложить интенсивные усилия в области маркетинга и поиска финансовой поддержки. На рынке появляется небольшое число новых объектов. Кредиторы практически преостанавливают свои операции до нового подъема, а цены на недвижимость снижаются.

В. Цикл поглощения. Из-за отсутствия нового строительства, являющегося результатом цикла спада, начинают набирать силу спрос и предложение на рынке недвижимости. Рынок переходит в новый цикл – цикл поглощения созданного объекта. После того как инвестиционные издержки будут поглощены, рентные ставки начнут расти. В соответствии с возрастанием спроса и снижением предложения начинают проводиться преинвестиционные исследования по созданию новых объектов недвижимости.

С. Цикл нового строительства. Циклу нового строительства соответствует повышенный спрос на рынке объектов строительства наряду с уменьшением предложений на свободные земельные участки. Рентные ставки увеличиваются вместе с ценой на недвижимость. В этот период повышается уровень инфляции, и стоимость строительства возрастает, что повышает продажную цену объекта недвижимости.

Д. Цикл насыщения рынка. Рост продаж недвижимости происходит медленными темпами и, в конце концов, сокращается. Возникает излишек готовой строительной продукции и мощностей. Уровень занятости начинает снижаться, а строительная деятельность постепенно останавливается. Наилучшее время для увеличения объ-

ектов собственности – это стадия цикла поглощения, или периода нового строительства.

Особенность 3. Прекращение спада в экономике и прекращение роста цен на недвижимость.

Общий спад в экономике Беларуси (рис. 13) оказывал влияние на темпы роста цен на жилье: колебания экономической ситуации приводили к колебанию годовых темпов роста цен в большом диапазоне.

В последующие годы общая макроэкономическая ситуация в Беларуси характеризуется переходом к финансовой стабилизации, а также к стабильному росту в промышленном производстве и внутреннем валовом продукте (рис. 13).

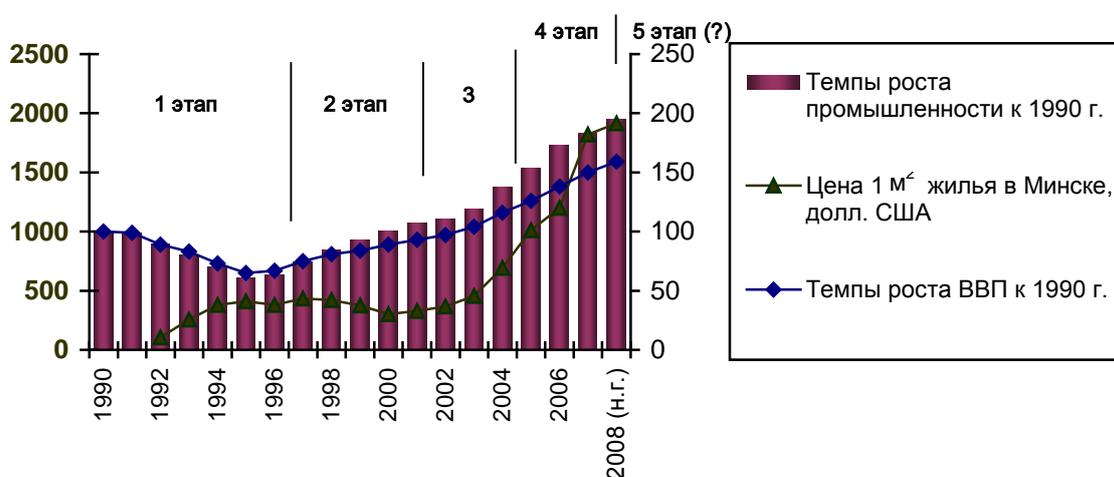


Рис. 13. Динамика некоторых макроэкономических показателей

Тем самым по общему правилу создаются условия для роста инвестиций в реальную сферу, и прежде всего в недвижимость, активизации рынка и повышения цен на нем.

Таким образом, определяющей закономерностью развивающихся рынков на данном этапе является прекращение роста цен и переход к стабильным (колеблющимся в небольших пределах) ценам в условиях прекращения спада и начала экономического подъема.

Особенность 4. Дальнейший рост в экономике и продолжение роста цен на недвижимость.

Данная закономерность показана на рис. 13 и наблюдается с 2001 г. Циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Как известно, в развитых странах спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом и, соответственно, подъем на рынке недвижимости наступает

раньше, чем в экономике. Как показано на рис. 13, у нас эта закономерность выполняется с точностью до наоборот.

Особенность 4. Стабильный рост в экономике и поддержание высоких темпов роста ВВП (10 %) при условии создания благоприятных условий для развития недвижимости и значительный рост цен на недвижимость.

Данная закономерность хорошо отражена на графике (рис. 13)

Особенность 5. Стабильный рост в экономике и стабилизация цен на недвижимость.

Данная закономерность будет подтверждена или опровергнута по итогам года и в ближайшие год-два.

Особенность 6. Спад в экономике, спрос на жилье растет и превышает предложение.

На рис. 13 показано, что в 1995–1996 г., в период наиболее активного спада в экономике, спрос на жилье активно возрос. В 2002 г. на рынке сложилась уникальная ситуация, когда спрос был выше предложения. Объяснение этой особенности связано с особенностями формирования предложения и спроса на рынке жилья в переходных экономиках.

В настоящее время подавляющая часть спроса (по некоторым оценкам, до 80%) формируется за счет доходов от продажи имеющегося жилья, т. е. начался и набрал силу давно ожидаемый процесс рыночного перераспределения недвижимой собственности. Общее равновесие спроса и предложения в Минске отмечалось в конце 2002 г.

В 2003–2006 гг. спрос на хорошее жилье превышает предложение, что приводит к неизбежному росту цен.

Таким образом, несмотря на экономический спад, переход от централизованной к рыночной экономике сопровождается ростом как предложения жилья, так и спроса, причем сегодня спрос начинает опережать предложение.

Особенность 7. Спрос меньше предложения, а цены растут. Как уже отмечалось, в 1992–2001 гг. предложение опережало спрос и, в соответствии с законом спроса, цены должны были падать, тем не менее, как видно из графика, они росли в ряде лет.

Объяснение этой закономерности можно было бы дать с позиций описанной выше закономерности роста цен в течение переходного периода: цены растут на ранних стадиях развития рынка. С вступлением в 3-е тысячелетие закон спроса и предложения на рынке жилья стал вести себя правильно, и с ростом спроса растут и цены. Однако 2007–2008 гг. опровергли этот тезис. Спрос в несколько раз меньше пред-

ложения, а цены продолжают расти в 2007 г. и прекращают рост в конце 2007 г.

Таким образом, отличительная особенность развивающегося рынка жилья в городах Беларуси состоит в том, что на ранних стадиях развития рынка и в некоторые другие периоды рост цен происходит несмотря на превышение предложения над спросом. Эта закономерность реализуется, скорее всего, через массовые ожидания населения, сформированные опытом предыдущих лет.

Особенность 8. Асинхронность развития рынка жилья в различных городах Беларуси.

Рынок жилья в различных городах Беларуси развивается несинхронно. Безусловно, лучше всего он развит в столице.

Это связано как со специфическими особенностями конкретного города (масштаб, характер развития), так и с экономической ориентацией и активностью на рынке местных властей.

Таким образом, определяющей закономерностью динамики цен на недвижимость в развивающейся переходной экономике является рост долларовых цен на жилье от начального, заведомо низкого уровня до естественного для каждого города «мирового» уровня, соответствующего его специфическим особенностям.

Если пытаться спрогнозировать и объяснить поведение рынка только подбором тренда к графику изменения цен, то рост цен уже в 2006 г. должен был прекратиться, а за ним должен был произойти обвал цен уже в 2007 г. Причем вероятность такого сценария подтверждал полином 6-й степени почти со стопроцентной вероятностью. Однако первые месяцы 2007 г. продемонстрировали неожиданный всплеск цен на рынке столичной жилой недвижимости. Откорректированный полином уже показал на возможный скачок цен, чего опять же не произошло. А первые месяцы 2008 г. продемонстрировали незначительное, но снижение цен.

Таким образом, рынок недвижимости и в дальнейшем вряд ли будет развиваться под воздействием статистики, скорее – под воздействием мировых тенденций на рынке недвижимости и других факторов, о которых мы скажем ниже. Динамика цен на мировых рынках недвижимости подтверждает тезис о стабилизации или незначительном росте цен на рынках недвижимости.

И все же можно ли предсказать, а точнее, спрогнозировать изменение цен на рынке недвижимости? На наш взгляд, точного прогноза быть не может. Тем не менее изучать рынок недвижимости необходимо, в том числе используя международные подходы. За рубежом и уже в некоторых

странах СНГ (например, России) существуют целые институты, которые занимаются таким анализом. В странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейший и, по сути, ключевой элемент, благодаря которому возможно некоторое приближение характеристик рынка недвижимости к характеристикам совершенного рынка.

Попробуем провести более тщательный анализ отечественного рынка недвижимости с выявлением соответствующих взаимосвязей с процессами, происходящими в экономике, как это делается, например, в США (рис. 14). Особые характеристики недвижимости как товара, наряду с особым местом недвижимости в рыночной экономике, формируют достаточно широкий спектр социально-экономической информации, необходимый для позиционирования данного товара на рынке. Текущие и ретроспективные макроэкономические характеристики национальной и региональной экономики, социально-демографические показатели регионального и местного рынков, параметры регионального и местного рынков недвижимости – вот только общие направления, в которых необходимо проводить исследования.

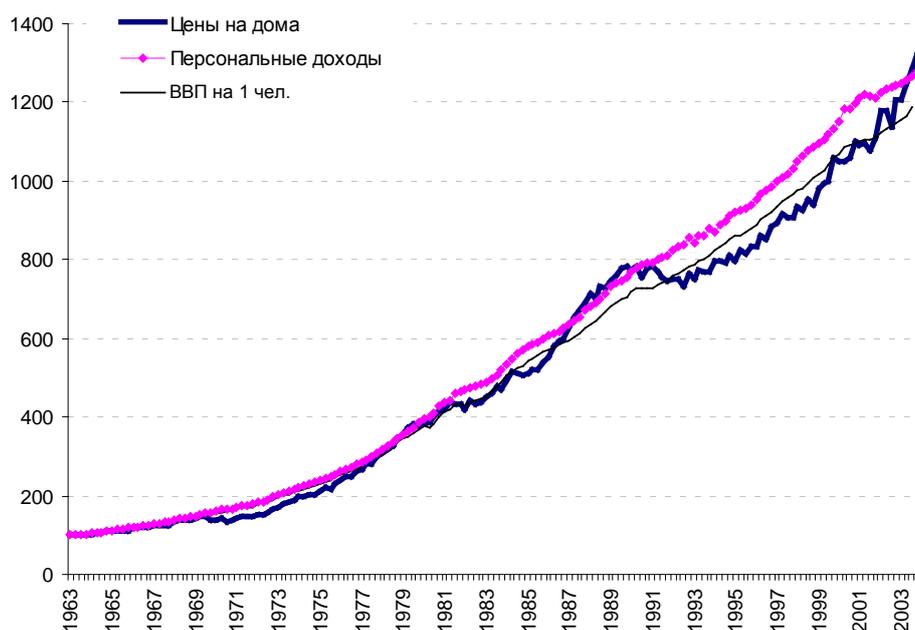


Рис. 14. Динамика роста цен, ВВП и доходов населения в США

Перегретыми цены на недвижимость в США были в 1979 г., 1988–1989 гг., а также в 2004 г. После чего следует значительное снижение цен и кризис на рынке недвижимости. По тому же сценарию проходил ипотечный кризис в США в 2007 г.

В Беларуси цены на недвижимость, так же как и в США, значительно зависят от личных доходов и ВВП (рис. 15). Снижение ВВП, а также валового регионального продукта (ВРП) и доходов населения приводит к снижению цен на недвижимость, а быстрый рост – к ускорению этих цен. Особенно зависят цены на жилье от доходов населения. Еще одной особенностью столичных рынков недвижимости стран с переходной экономикой является достаточная сильная корреляция цен на жилье и ВРП, приходящегося на 1 человека (более 90% R^2 для Киева, Минска и Москвы).

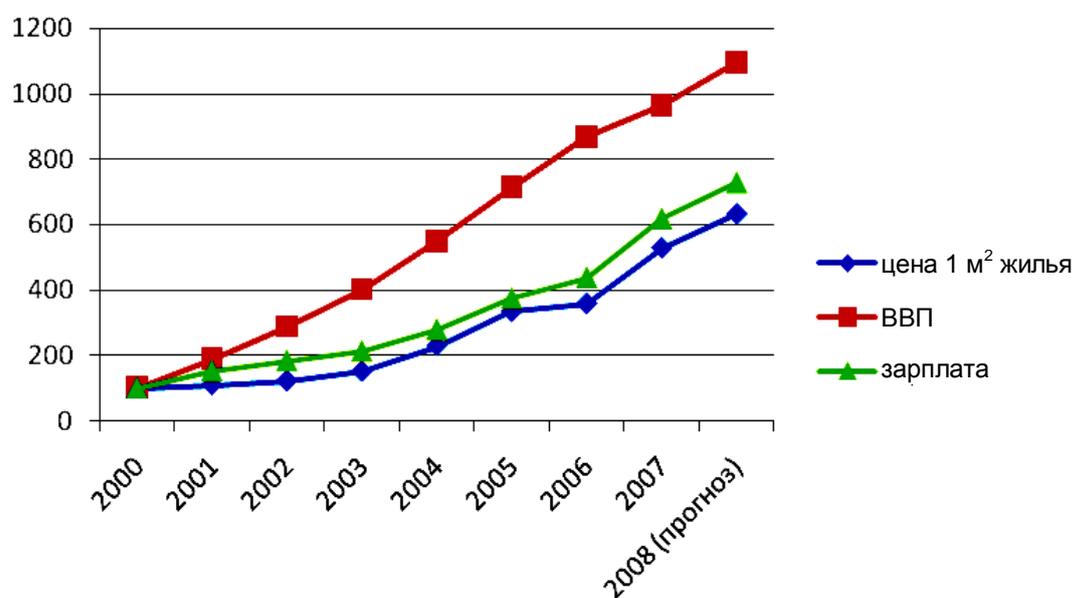


Рис. 15. Динамика роста цен, ВВП и доходов населения в Беларуси

Для того чтобы проверить еще один общепринятый тезис о том, развитый рынок недвижимости ведет себя одинаково в любой стране, сопоставим динамику цен на жилье в Минске и Милане (рис. 16). Милан выбран для сравнения, поскольку он наиболее близок к Минску по масштабам, населению и некоторым другим характеристикам. Коэффициент корреляции в поведении рынков начиная с 1996 по 2004 г. составляет 84%.

Однако кроме как об одинаковых тенденциях изменения цен рынки недвижимости Милана и Минска сравнивать невозможно, учитывая разницу в ВРП, доходах населения и т. д. Считается что нормально, когда цена квадратного метра жилья равна среднемесячному доходу. К сожалению, у нас этот параметр пока не выполняется. Возможно только по достижении такого параметра и можно будет говорить о развитости отечественного рынка недвижимости.

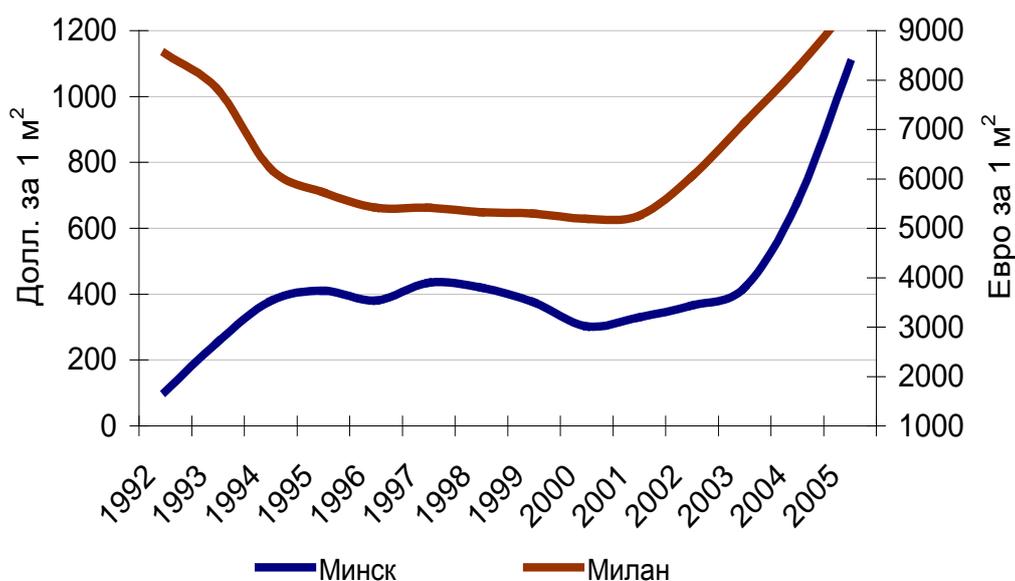


Рис. 16. Динамика цен на жилье в Минске и Милане

В качестве других факторов, определяющих цены на недвижимость, традиционно выделяют следующие [7, 24, 29, 51, 77, 78, 105, 108, 115]:

- демографический фактор, трудовая и культурная миграция;
- доходы населения и компаний и изменение ВВП и ВРП;
- доходность альтернативных инвестиций и инвестиционная мода;
- доступность и цена кредитов;
- себестоимость строительства;
- политика городских властей по предоставлению земельных участков;
- недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств;
- политико-психологические факторы.

Теперь рассмотрим более детально, как развивается отечественный рынок жилья в последние 2 года.

Главным итогом 2006 г. можно считать то, что рынок недвижимости вышел на новый, более стабильный уровень цен.

Однако в 2007 г. ситуация изменяется. Для первого полугодия 2007 г. характерно следующее. В мае 2007 г., по данным аналитического центра Realt.by-недвижимость, на вторичном рынке жилья Минска рост цен оставался стабильным и составил 3,4% в месяц. В динамике объема предложения квартир вторичного рынка наблюдается увеличение количества объектов. По сравнению с прошлым месяцем объем предложений увеличился с 2647 до 3569 объектов.

В мае быстрее всего росли цены на трех- и четырехкомнатные квартиры. За месяц трех- и четырехкомнатные квартиры подорожали на 4,6% и 5,6% соответственно. Одно- и двухкомнатные на 0,9% и 2,9% соответственно.

В январе 2008 года на вторичном рынке жилья в г. Минске наблюдалось небольшое падение цен. За месяц средняя цена предложения квартир Минска снизилась на 1,26% с 1979 долл. м² до 1954 долл. за 1 м². Снижение или, как говорят риэлторы, корректировка цен вызвана перенасыщением рынка недвижимости квартирами. Так, если в начале 2007 г. на рынке продавалось около 2500 квартир, то в начале 2008 г. выставлено на продажу более 7500 квартир.

Цены снизились в основном на квартиры старой постройки: «хрущевки», «брежневки» и т. п. Покупатели сейчас имеют возможность выбора и покупают жилье либо в новых домах, либо квартиры, на которые продавец готов снизить цену. Насколько долго продлится такая ситуация – сказать трудно. В целом рынок недвижимости в начале 2008 г. был стабилен.

Лидерами по величине средних цен предложения квартир по-прежнему являются Центральный (2230 долл. за 1 м²) и Советский (2166 долл.) районы. Самые низкие цены в Заводском (1741 долл. за 1 м²) и Ленинском (1901 долл. за 1 м²) районах. Средняя цена в других районах столицы колеблется на уровне 1900 долл. за 1 м². За январь 2008 г. больше всего снизились цены на квартиры в Советском (-1,95%) и Центральном (-1,76%) районах. Цены в остальных районах города понизились в пределах 1%.

Динамика изменения цены квадратного метра квартир по г. Минску изображена на рис. 17.

Квартиры в новостройках г. Минска предлагаются по коммерческим ценам от 1600 до 2500 долл. за квадратный метр. Средняя цена предложения долевого строительства квартир в Минске составляет 2020 долл. за 1 м² (в мае 2006 г. она составляла 1050 долл. за 1 м²).

Для сравнения приведем средние цены на недвижимость в Москве и Киеве.

Киев: средняя цена на вторичном рынке 3528 долл. за 1 м² выросла с начала 2008 г. на 6,74 %, с января 2007 г. на 21,8%. Средняя цена квартир на первичном рынке Киева ниже, чем на вторичном, и составляет 2710 долл. за 1 м².

Москва: средняя цена на вторичном рынке 4697 долл. за 1 м² выросла с начала 2008 г. на 5%, с января 2007 г. – на 11%. Информация подготовлена по данным портала по недвижимости Realt.by.

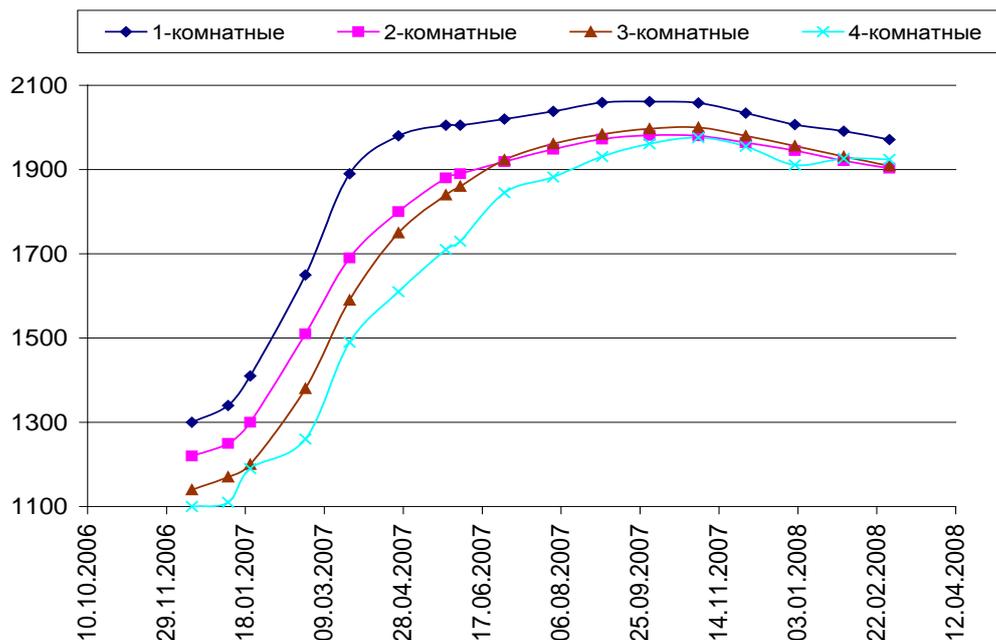


Рис. 17. Динамика изменения цены квадратного метра квартир в Минске за первое полугодие 2007 г. – первый квартал 2008 г.

Что касается средних исторических уровней США и Великобритании по отношению среднедушевого ВВП (для городов ВРП) к стоимости дома/квартиры, то цены на квартиры в Минске завышены в два раза.

Эта разница цен объясняется в основном накопленным еще с советских времен дефицитом недвижимости, а также дефицитом альтернатив для инвестирования свободных денежных средств.

Таким образом, бум на рынке недвижимости в Беларуси приостановлен, но цены при отсутствии альтернатив вложениям в недвижимость будут расти. Недвижимость в Минске за последние четыре года выросла в цене почти в три раза, в остальных белорусских развивающихся городах – в два раза. Достигнутый в настоящее время уровень цен, судя по всему, не является «потолком». Свидетельством тому служит всерастущий спрос на объекты недвижимости, следствием чего является рост цен.

И это несмотря на то, что объемы строительства также ежегодно увеличиваются, программы строительства, особенно социального и на селе, постоянно стимулируются правительством.

Таким образом, пока экономика Беларуси ускоренно растет, снижение цен не прогнозируется, а если и будет, то очень слабым и кратковременным. Установления более долгосрочной тенденции и соответственно более сильного снижения цен можно будет ожидать толь-

ко в случае торможения экономического роста. Показателен пример Польши, где в 1998–2000 гг. в результате торможения роста ВВП с +6,8% (1997) до +1% (2001) цены на недвижимость в среднем упали на 15%. Заметьте, спада экономики в Польше в этот момент не было. При введении ипотеки в Беларуси без развития рынка ценных бумаг темпы роста цен могут быть значительными.

К сожалению, пока профессиональное исследование рынка недвижимости не является самостоятельным и независимым видом предпринимательской деятельности, дальнейшее бурное развитие рынка недвижимости приведет к формированию его прикладного анализа [142].

6.3. Анализ рынка нежилой недвижимости г. Минска

Рост цен в долларовом эквиваленте на офисы и торговые площади – самая характерная особенность сегодняшнего состояния рынка нежилой недвижимости в Минске. Причем, по оценкам специалистов, число заявок на покупку офисных помещений в строящихся и уже готовых бизнес-центрах и административных зданиях за последние несколько месяцев увеличилось более чем в два раза. Среди причин можно назвать увеличение цен на строительные материалы и услуги, состояние доллара на мировом рынке. Намного сильнее на ценообразование повлиял усилившийся дефицит предложения при неизменно высоком спросе [62]. Если в 2005 г. были проданы даже неликвиды, то в 2006 г. никто ничего приемлемого для потенциальных покупателей на продажу вовсе не выставил.

Сегодняшнее предложение – это объекты по очень высоким ценам. Достаточно сказать, что стоимость офисов в центре Минска доходит до 3500 долл. за 1 м². Например, стоимость квадратного метра незавершенного строительства нового офисного помещения может составлять 1300–1500 долл. Вложив дополнительные средства (сравнительно небольшие, учитывая, что самыми востребованными являются офисы площадью 50–100 м²), впоследствии абсолютно реально продать данный объект по стоимости квадратного метра 1700–2500 долл.

В целом стоимость одного квадратного метра офисных либо торговых площадей варьируется от 600 до 3500 долл. в зависимости от местонахождения объекта недвижимости, года постройки и оснащения. Безусловно, высокие цены относятся к недвижимости повышенных потребительских качеств. Под последней следует понимать удобное местоположение (как правило, центр города), удобство подъезда на личном и общественном транспорте, наличие автостоянки,

гибкая планировка помещений, высокий уровень и качество отделки, оснащение здания современными инженерными системами и т. д. Средняя стоимость – около 1300 долл. (отметим, что по этому показателю Минск уже сравнялся либо приближается к крупнейшим восточноевропейским столицам, таким как Прага или Варшава). Это в 2,5 раза больше, чем в 2001 г., т. е. инвестор, вложив инвестиции в недвижимость в 2001 г., увеличил свой капитал более чем в два раза за четыре года. По прогнозам специалистов, цены будут расти и дальше – в среднем на 15–17% в год. При этом есть и второй существенный показатель – это стоимость аренды. И здесь цены варьируются в пятикратном значении: от 10 до 50 долл. за квадратный метр в месяц. Средняя цена аренды – около 20 долл. Таким образом, несложно подсчитать, что владельцу «средней» недвижимости необходимо сдавать в аренду принадлежащий объект по «средней» цене на протяжении пяти лет для того, чтобы полностью вернуть вложенные в покупку средства. И это при том, что стоимость самого объекта за время вырастет примерно в 2–2,5 раза.

Применительно к минскому рынку можно сказать, что около 80% офисных помещений данной категории можно отнести к классу «С» (С+, С–). Остальные 20% объектов этих двух категорий соответствуют среднему классу – «В» и классу «А» [7].

Категория «В» в Минске сформировалась под влиянием спроса на более удобные и презентабельные помещения для работы. Это относительно новые, основательно реконструированные административные здания, где заменены системы электроснабжения и отопления, имеется принудительная вентиляция, система пожарной автоматики, лифты, рациональная планировка с достаточно свободным пространством для офисного использования, качественная внутренняя отделка. Как дополнительные услуги в этом классе могут быть предложены: служба сервиса офисного центра, круглосуточная охрана и т. д.

Наличие на рынке бизнес-центров этого класса жизненно необходимо для нормальной деловой активности города. Между тем существующего предложения таких офисов явно недостаточно, что вызывает рост цен на них из года в год и, соответственно, появление новых объектов.

Кроме того, появляются в Минске бизнес-центры самого высокого класса – «А». Класс «А» – это новое здание с обязательно высококачественной внутренней отделкой, выполненной с преобладанием импортных материалов, с принудительной вентиляцией и центральной системой кондиционирования, импортными или изготовленными по лицензии лифтами, оптико-волоконными коммуникациями боль-

шой мощности, с возможностью гибкой внутренней планировки без несущих стен (за исключением лестничных и лифтовых шахт). В таком центре имеется своя профессиональная служба эксплуатации, круглосуточная служба охраны с видеонаблюдением, наземная и/или подземная, охраняемые парковки из расчета минимум 1 машино-место на 100 м² офисной площади, современная система пожарной сигнализации и пожаротушения и т. д.

Кроме того, в здании находятся ресторан и(или) бар, помещения для переговоров и проведения конференций, полный бытовой комплекс. При этом одним из главных критериев отнесения к классу «А» является расположение объекта в центре города, в районе с развитыми городскими коммуникациями и удобной транспортной доступностью (как на автомобиле, так и на общественном транспорте) [40]. К сожалению, Минск, в отличие от большинства европейских столиц, у каждой из которых есть свой бизнес-сити, только делает попытки создания привлекательной для бизнеса среды. Среди тех объектов, которые совсем недавно дополнили список предложения, следует особо отметить бизнес-центр «Европа» в районе ул. Сурганова, «Виктория Плаза» в районе ул. Чапаева, бизнес-центр на проспекте Дзержинского, на Немиге и др. И таких «свежих» новостроек, судя по рекламе в специализированных изданиях, сегодня в Минске не менее 12.

Сложившийся дефицит предложения, в частности, на рынке долевого строительства офисных объектов высшего класса будет иметь место, как минимум, до начала следующего года. Именно к этому времени некоторые фирмы-заказчики планируют получить несколько бизнес-центров и административных зданий, которые сегодня находятся в стадии строительства.

В некоторых почти готовых офисных зданиях уже началась вторичная продажа помещений (офисных и торговых).

Имея классификацию коммерческой недвижимости (не только в Минске, но и в других городах Беларуси) и возможность отслеживать динамику спроса и предложения в каждом из классов, можно с небольшой погрешностью оценивать уровень активности бизнеса (малого, среднего, крупного) в городе, привлекательность последнего для инвесторов и другие экономические параметры, характеризующие состояние экономики как в отдельно взятом населенном пункте, регионе, так и в стране в целом.

Считается, что повышение активности на рынке коммерческой недвижимости, и особенно в странах с переходной экономикой, – это первая ласточка экономического подъема. Минск тоже не исключение.

Свидетельством этому служит то, что еще несколько лет назад первичный рынок офисных помещений не спешил развиваться, а в последние годы наметилось определенное оживление. Иными словами, предложение на рынке офисной недвижимости в Минске активно насыщается новыми объектами.

Основной тенденцией развития рынка торговых помещений в последние несколько лет явился рост спроса на качественные помещения, который был обеспечен некоторым позитивным развитием Белорусской экономики, ростом доходов белорусов и увеличением потребительской активности населения (рис. 18).

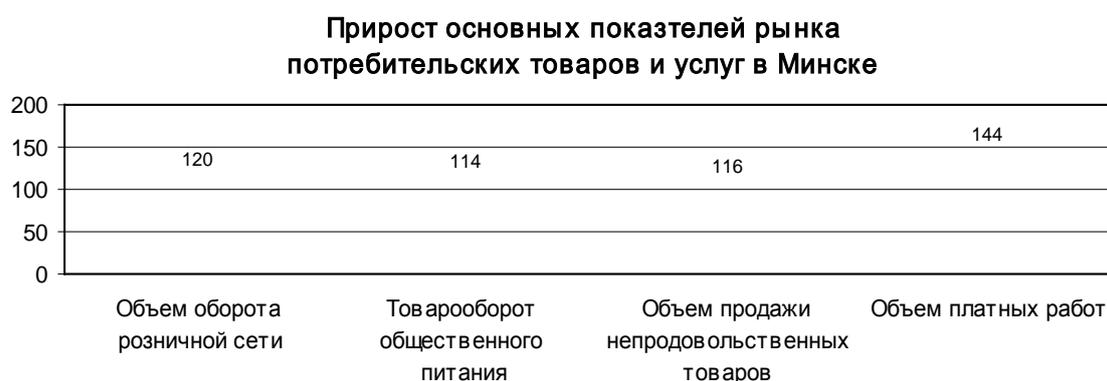


Рис. 18. Изменение показателей рынка потребительских товаров

Рост товарооборота и потребительского спроса, а также превышение спроса над предложением создали благоприятную базу для увеличения инвестиций в строительство торговых площадей. В связи с этой тенденцией 2001–2006 гг. явились годами активного инвестирования в сектор торговой недвижимости со стороны отечественных и иностранных компаний.

Благодаря этому создана разветвленная инфраструктура потребительского рынка: розничная торговая сеть г. Минска располагает 2370 магазинами различных форм собственности и ведомственной подчиненности торговой площадью 423,4 тыс. м². Работает 1526 объектов общественного питания на 117,3 тыс. посадочных мест.

Функционируют 33 крупных торговых центра с торговой площадью более 76 тыс. м² и 22 рынка, занимающих существенное место в структуре продаж продовольственных и непродовольственных товаров.

На данный момент спрос на торговые площади по-прежнему превышает предложение, что создает основу для роста активности инвесторов и операторов, работающих в сфере торговли и строительства

торговых помещений. До сих пор ощущается недостаточная обеспеченность населения торговыми площадями, если сравнивать со столицами других государств (рис. 19).

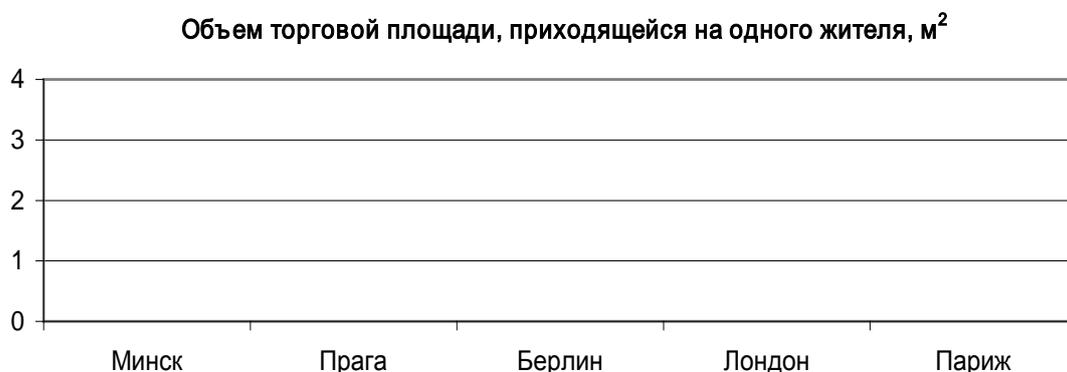


Рис.19. Сравнение объема торговых площадей на одного жителя в г. Минске и некоторых европейских городах

Тем не менее уровень обеспеченности населения г. Минска торговыми площадями значительно выше установленного социального стандарта и составляет 127,5%, т. е. при нормативе 220 м² торговой площади на тысячу человек фактическая обеспеченность – 280,5 м².

Сегодня в столице работают 3 гипермаркета и 1 гипермаркет в Минском районе, супермаркет «Престон» в ТЦ «Maximus».

Прирост торговых площадей магазинов за 2006 г. составил 16,6 тыс. м², торговых центров – около 6,8 тыс. м². Количество крупных торговых объектов ежегодно увеличивается в среднем на 5–7%.

Тем не менее заметно неравномерное распределение торговых площадей по территории Минска. Аналогичная ситуация с распределением объектов современной торговли: гипермаркетов, современных рынков, торговых центров и комплексов. Торговые сооружения дислоцируются в центре, а в то же время в периферийных районах, где сконцентрированы спальные микрорайоны и, соответственно, проживает основная масса населения, до сих пор ощущается недостаток современных торговых объектов.

Концентрация крупнейших современных объектов торговли в центральной части города привела к формированию трех своеобразных торговых коридоров (рис. 20).

В некоторых случаях это ведет к негативным последствиям. Так, в 3-м коридоре в некоторых ТЦ уже заметны проблемы со сдачей торговых мест в аренду. К тому же на подходе еще как минимум два объекта. По мере ввода в эксплуатацию гипермаркетов

начнет терять существующую актуальность Комаровский рынок, который во многом является объектом притяжения покупателей в данный коридор.



Рис. 20. Расположение торговых коридоров в Минске

Также в перспективе в городе появятся еще 2 крупных торговых коридора: западный, сформированный на базе ул. Кальварийской и ул. Притыцкого, и юго-западный, сформированный на базе пр-та Дзержинского. Приоритетное развитие территорий западного и юго-западного секторов – одна из главных задач, поставленных муниципалитетом. В процессе их организации исчезнет интерес к существующим коридорам со стороны огромной агломерации городского населения, проживающего в Московском и Фрунзенском районах.

Положение коридоров 1 и 2 будет более стабильным, поскольку они и в данный момент в значительной степени ориентированы на туристов и гостей города.

Развивается сеть магазинов у дома и система быстрого обслуживания и недорогого питания. В настоящее время в сегменте продовольственных товаров формат «магазин возле дома» представлен 80 универсамами, 112 гастрономами, 565 магазинами «Продукты» и 56 фирменными магазинами.

В целом в текущем году за счет нового строительства открыты: 25 объектов общественного питания на 1366 посадочных мест; 14 магазинов торговой площадью 16,6 тыс. м²; 3 торговых центра площадью 6816 м².

Однако если сравнивать с западными стандартами, объектами общественного питания Минск обеспечен в недостаточной степени, как и объектами торговли. Так, из объектов общего доступа приходится одно заведение на 3 тыс. человек. В то же время статистика фиксирует положительную тенденцию роста расходов населения на питание вне дома.

Также налицо неравномерность распределения объектов общественного питания по территории города.

Что касается объектов, оказывающих услуги досуга и развлечений, то в Минске более 40 заведений формата «дискотека» и «развлекательный клуб», 20 казино.

В городе в настоящее время около 50 интернет-кафе и 60 компьютерных клубов, перечень услуг которых аналогичен, только первые имеют дополнительную опцию в виде бара или кафетерия.

В Минске около 50 коммерческих заведений, оказывающих физкультурно-оздоровительные услуги широким слоям населения, и только 10–15 из них предоставляют комплексные услуги и отвечают предъявляемым к заведениям данной категории требованиям (например, «Мир фитнеса»). Остальные располагают только приспособленными помещениями, оборудованными под зал аэробики/шейпинга или тренажерный зал.

В 1999 г. в Минске начал функционировать крупнейший в Беларуси Ледовый дворец спорта. Кроме него имеется два ледовых дворца меньшего размера, предоставляющих услуги катания на коньках.

В Минске и вблизи от города функционирует 4 центра активного досуга («Якутские горы», «Логойск», «Курасовщина», «Силичи»), что вполне достаточно для обеспечения потребностей любителей зимнего спорта. Как лыжная трасса и частично горнолыжный центр может использоваться и олимпийский комплекс «Раубичи».

Таким образом, можно сделать вывод, что в Минске относительно насыщен сегмент интернет-клубов и интернет-кафе, ночных клубов и дискотек, бильярдных клубов и спортивных сооружений (с учетом небольших тренажерных залов и залов фитнеса в приспособленных помещениях).

В то же время ощущается дефицит детских развлекательных заведений. Во многом это объясняется тем, что инфраструктура, сформированная в советский период, была уничтожена или перепрофилирована, а новую инфраструктуру, ориентированную на детей, как объекты коммерческого интереса, до недавнего времени создавать не стремились, поскольку данный сегмент не был привлекательным, как другие объекты инвестиций.

Есть в Минске динопарк (Парк Динозавров, ДиноКафе). Это сеть, развиваемая Восточно-европейской компанией (ВЕК). Первое заведение появилось в 2003 г. на четвертом этаже Минского железнодорожного вокзала. В 2005 г. открылось новое ДиноКафе в ТЦ «Европа». Это оригинальные идеи, не имеющие конкуренции в других государствах СНГ. ВЕК является разработчиком всего оснащения и методов функционирования комплексов.

Дальше проектов до сих пор не продвинулась реализация планов по строительству аквапарков, что актуально для города, где ощущается дефицит обычных бассейнов. Аквазоны, напоминающие аквапарки, созданы лишь в гостинице «Беларусь» и во Дворце водного спорта.

При относительной удовлетворенности Минска кинотеатрами строится только один мультиплекс, формат которых в настоящее время становится самым популярным в столицах сопредельных государств.

И все же можно сделать вывод, что в настоящее время объекты для массового отдыха и развлечений в Минске стали разнообразнее.

Несмотря на то, что именно Минск является лидером по объему площадей коммерческой недвижимости, в то же время этот регион наиболее перспективный для инвестирования.

В ближайшей перспективе в Минске будет построен административноделовой и общественный центр и жилой район «Минск-сити», который предполагается создать на месте выносимых за пределы столицы аэропорта «Минск-1» и Минского авиаремонтного завода. Концепцию этого строительства одобрил президент страны. Начало строительства объектов центра запланировано на 2009 г., сразу после завершения первой очереди проектных работ. Во многофункциональный деловой центр планируется включить: кварталы общественных зданий, государственных учреждений, министерств, спортивные комплексы, центры отдыха. Предполагается, что в центре будет находиться площадь с 70–80-этажным зданием-символом города. Обсуждается вопрос создания в одном из новых зданий конгресс-холла для проведения масштабных международных мероприятий.

Основные преимущества вложения инвестицией в г. Минск:

- Минск является одним из крупнейших городов Европы и самым большим по численности населения городом в Беларуси.
- Минск в Республике Беларусь является регионом с самыми высокими доходами населения, с устойчивой тенденцией к их росту. По данным Минстата, доходы минчан в период с января по декабрь 2005 г. выросли более чем на треть с учетом индекса потребительских цен.

- В 2006 г. стабильность политической и экономической ситуации привела к увеличению расходов минчан на товары и услуги, о чем свидетельствует и рост розничного товарооборота в Минске.

- Являясь регионом с крупнейшим товарооборотом и объемом торговых площадей в Беларуси, Минск тем не менее не достигает необходимого объема площадей (по западным стандартам это – 1,8 – 2,0 м² торговой площади на 1 жителя).

Инвестирование в коммерческую недвижимость останется одним из самых перспективных направлений вложений в капитальное строительство. Потенциальные арендаторы и покупатели ориентируются на западные стандарты обслуживания клиентов и требуют соответствующих стандартов от предлагаемых помещений. Наблюдается превышение спроса над предложением и неравномерное распределение объема предлагаемых помещений. Новые инвестиции в строительство жилой недвижимости, воплощение правительственных программ развития будут постепенно выравнять соотношение спроса и предложения, а также качественно улучшать существующую инфраструктуру.

Вполне естественно, что бум на рынке недвижимости Беларуси наряду с национальными инвестициями привлекает и иностранные инвестиции, благодаря последним в стране уже реализовано большое количество крупных строительных проектов. При этом формы участия иностранных инвесторов на белорусском рынке недвижимости достаточно разнообразны. Так, широкое распространение в последнее время получило участие иностранных инвесторов в долевом строительстве (в качестве дольщиков) объектов недвижимости коммерческого назначения без регистрации в качестве субъекта хозяйствования на территории Республики Беларусь. Также без регистрации в качестве субъекта хозяйствования на территории Республики Беларусь иностранные лица (как юридические, так и физические) вправе приобретать в собственность коммерческую недвижимость, в том числе на проводимых государством конкурсах и аукционах. Для этого иностранный инвестор обязан встать на учет в качестве налогоплательщика Республики Беларусь по месту нахождения объекта недвижимости.

Иностранные инвесторы вправе принимать участие в проводимых конкурсах на развитие и застройку отводимых земельных участков. В настоящее время эта форма распространяется благодаря развитию в Беларуси внутреннего туризма и строительства в сельской местности. Ярким примером может быть конкурс на развитие и застройку территории около озера Нарочь в целях развития туристического бизнеса этого округа.

Наиболее эффективной формой ведения бизнеса в сфере коммерческой аренды и купли-продажи недвижимости является создание предприятия-резидента Республики Беларусь либо приобретение доли в действующем предприятии Республики Беларусь.

Также не стоит забывать о том, что белорусское законодательство предоставляет иностранным предприятиям право создавать представительства на территории Республики Беларусь, которые могут быть эффективными при контроле за объектами недвижимости, находящимися в собственности иностранного инвестора, их коммерческой аренде.

7. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И ЕГО НЕДОСТАТКИ

Основной задачей управления недвижимостью является достижение максимальной эффективности использования недвижимости [12, 14].

Управление недвижимостью – это деятельность, направленная на извлечение максимальных доходов от недвижимости.

Исследования показывают, что в Республике Беларусь имеет место недостаточно эффективное использование природного, производственного и социального потенциала. Существующая система управления и налогообложения недвижимости не обеспечивает реализации ее доходного потенциала. Главными недостатками налогообложения недвижимости являются: раздельное взимание платежей за землю и налога на недвижимое имущество, что противоречит классическому определению понятия «недвижимость» и разрывает неразрывное, «сросшееся» – землю и строения, не способствует развитию инфраструктуры рынков земли, зданий и сооружений; практикуемая форма налогообложения недвижимости и земли не согласуется с теорией рентных отношений и поэтому не выполняет функции справедливого перераспределения рентного дохода, и в частности первой земельной ренты, через государственный и местные бюджеты; неоправданное перемещение налогового бремени с недвижимости на труд и финансовые потоки [12, 13, 98].

Налоги с лесного фонда в Беларуси вообще не взимаются, хотя в других государствах лесной налог составляет значительную долю в доходах местного бюджета. И ситуация в ближайшей перспективе не изменится [84]. В то же время в Польше, например, лесной налог составляет эквивалент стоимости 0,22 м³ древесины на 1 га площади лесных земель, рассчитанной как средняя стоимость продажи (по надлесничеству – всего 430) за первые три квартала предыдущего года. Средняя цена продажи древесины надлесничествами (за первые три квартала 2004 года) составляет 120,4 злотых (36 долл.). Эквивалент 0,22 м³ древесины – 26,49 злотых (8 долл.) на 1 га. Общая площадь лесов Польши составляет 9,69 млн. га. Мы с 1 га леса всех доходов извлекаем только 8,3 долл. США (столько, сколько в Польше налог). В Польше научились извлекать 121,2 долл. дохода с 1 га леса.

Таким образом, на примере лесных ресурсов становится очевидно, что весь секрет экономического успеха государства зависит не от объемных показателей природной и созданной человеком недвижимости, а от эффективности ее использования.

Исследования показывают, что налог на недвижимость можно превратить в дополнительный импульс для повышения эффективности использования недвижимости, интенсификации инвестиционного процесса, что в конечном счете позитивно отразится на поступлениях в бюджет. Такое возможно, по нашему мнению, если будет установлена рыночная стоимость недвижимости и дифференцированная ставка налога на недвижимость, причем на любую недвижимость.

Дифференцированный воспроизводственный подход к налогообложению основного капитала делает наиболее привлекательными инвестиции в замену старой техники, перевооружение труда на имеющихся производственных площадях. Обновление фондов и дифференциация конкретных ставок взимания налога на недвижимость будет способствовать повышению эффективности использования объектов недвижимости.

Национальное налоговое право сформировано в каждом государстве на основе сложившихся правовых традиций и особенностей развития финансовой системы.

Налогообложение недвижимости в Республике Беларусь является достаточно простым [61, 69, 85]. Здесь нет зависимости ставки налога от стоимости объекта налогообложения, как это принято во многих европейских странах, не присутствует понятие «необлагаемый минимум», характерный для всех стран Европы. Существенное различие имеется в распределении налогового бремени между юридическими и физическими лицами: первые платят в десять раз больше, чем вторые. А в Европе ситуация обратная: юридические лица платят если не в десять раз меньше, то хотя бы одинаково. Также европейское налогообложение недвижимости является более сложным по количеству налогов, у нас на недвижимость приходится три налога (налог на недвижимость физических, юридических лиц, налог на землю), в Европе, например, имеется разделение на налог на собственность и на жилье, существуют другие налоги.

Налоговое устройство в любом государстве предполагает сохранение принципа единства налоговой системы в качестве определяющего при ее изначальной организации и в процессе дальнейшего ее реформирования.

7.1. Мировой опыт налогообложения недвижимости

В силу того, что на данный момент за рубежом накоплен достаточно богатый опыт налогообложения недвижимости, можно выде-

лить основные принципы, характеризующие иностранные системы налогообложения недвижимости, которые также в той или иной степени отражены в законодательстве зарубежных государств [12, 13, 140, 156].

К этим принципам можно отнести следующие.

➤ **Объектом налогообложения, как правило, выступают именно земля, здания и сооружения**, поскольку их в отличие от движимого имущества относительно легко выявить и идентифицировать. В большинстве случаев налог уплачивается владельцами недвижимости, также налогоплательщиком может являться арендатор или оба вышеупомянутых лица.

➤ При определении налогооблагаемой базы обычно используется **рыночная стоимость** облагаемых объектов, что стимулирует наиболее экономически рациональное их использование. В одних странах в качестве основы берется арендная стоимость, в других странах – капитальная, т. е. аккумулированная стоимость объекта на указанную базовую дату. Сама методика определения оценочной стоимости базируется либо на сравнении продаж, т. е. изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости, либо капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества, либо затратном методе, т. е. расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости, либо на сочетании всех трех перечисленных методов. Сам налог может служить основой для разнообразных вычетов.

Рыночная стоимость обычно определяется на основе лучшей и (или) наивысшей стоимости собственности. Данный подход может стать поводом к возникновению потенциальных проблем при оценке в том случае, если собственность используется для таких целей, которые не могут привести к появлению лучшей или наивысшей стоимости этой собственности. В некоторых случаях налогоплательщик может оспорить вопрос о том, какая стоимость является лучшей и (или) наивысшей, особенно в том случае, если речь идет о коммерческих участках, где собственность используется для различных целей; налогоплательщик может также оспаривать стоимость собственности при таком использовании.

➤ При определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а **массовая оценка** на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения. Это позволяет оценить большое число объектов при относительно небольших затратах.

Во многих странах имеются те или иные системы кадастров, предназначенные для учета информации о собственности. Принципы построения и реализации таких систем могут быть разными и варьироваться от ведения нескольких реестров, которое зачастую осуществляется на различных уровнях государственной власти, до ведения единого реестра в государственном масштабе. В большинстве стран для хранения и обработки информации используются компьютерные технологии.

В качестве одного из элементов оценочного процесса, как правило, предусмотрен обмен информацией между различными заинтересованными уровнями государственной власти, а от налогоплательщиков может требоваться предоставление дополнительной информации в случае необходимости. Права налогоплательщика на получение доступа к информации, которая хранится на централизованной основе, значительно различаются в разных странах, при этом в одних государствах такие права у налогоплательщиков отсутствуют, а в других им могут направляться выдержки из реестра в том случае, если проведена корректировка или внесены изменения. Кроме того, по запросу налогоплательщика могут предоставляться информация об оценке и аналогичные данные.

➤ Существует система льготирования налогообложения. **Льготы** предоставляются либо по категориям налогоплательщиков (социально незащищенным налогоплательщикам, как правило пенсионерам и инвалидам, кроме того, в некоторых странах при предоставлении льготы учитывается семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов), либо с учетом характера собственности (по недвижимости, обеспечивающей осуществление общественно-полезных видов деятельности), либо по объектам, находящимся в государственной (муниципальной) собственности, чтобы избежать «перекладывания денег из одного кармана в другой». Также к видам недвижимости, полностью или частично освобождаемым от уплаты налога, в большинстве стран относятся объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, для религиозных целей. Освобождение от уплаты налогов может даваться и на некоторый фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности. Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков, в соответствии с принципом: налогом непосредственно облагается сама недвижимость, а не ее владелец. В некоторых странах имеет место сочетание того и другого, но в основном все равно льготы обычно распространяются на объекты.

➤ Налог на недвижимое имущество является, по преимуществу, местным налогом, **поступает в местные бюджеты**. Он может также являться федеральным налогом, но распределяться между бюджетами всех уровней.

Что же касается ставок налога, то здесь все зависит от конкретной законодательной и экономической практики в той или другой стране. В зависимости от установленного государством способа определения ставки налога различают фиксированные и переменные ставки. Фиксированные ставки устанавливаются центральными органами власти той или иной страны и представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости. При этом размер налоговых поступлений невозможно определить заранее, поскольку величина налогооблагаемой базы – переменная. В других странах местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Ставка налога, таким образом, является переменной величиной. При этом в одних случаях местные власти наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок, в большинстве же других случаев действуют общегосударственные и региональные нормативные акты, ограничивающие минимальную или максимальную величину ставки или и то и другое вместе. Конкретный же размер ставки может варьироваться по странам от долей процента до 7–10% при различных коэффициентах налогообложения.

Естественно, конкретные системы налогообложения недвижимости в каждой стране отличаются своими особенностями.

Система налогообложения недвижимости Республике Беларусь не является совершенной. В настоящее время основными недостатками и вопросами, требующими решения, являются следующие.

- Взимание платежей за землю и налога на недвижимое имущество как двух самостоятельных налогов. Налогообложение недвижимости регулируется двумя разными законами: «О налоге на недвижимость» и «О платежах за землю». Отсюда различные принципы и подходы к налогообложению земли и других объектов.

- Налоговая ставка не зависит от того, как используется, и используется ли вообще недвижимость. Что не является стимулом для ее более эффективного использования.

- Распределение налогов в республиканский, а не местные бюджеты не повышает заинтересованность местных властей в его сборе.

- Объектами налогообложения являются не все виды недвижимости.

Так, к примеру, не облагаются налогом на недвижимость встроенные нежилые помещения, принадлежащие физическим лицам. Так, под налогообложение как недвижимость попадают все основные фонды предприятий, т. е. не только здания, сооружения и помещения, но и производственное оборудование, транспортные средства, компьютеры и оргтехника.

- Налогооблагаемая база сильно, порой в 20–30 раз, отличается от реальной рыночной стоимости недвижимости, отличаясь от нее. В результате в бюджет поступает значительно меньше средств, чем могло бы.

- Практикуемая форма налогообложения недвижимости не играет роли справедливого перераспределения имущества через местные бюджеты. В реальности недвижимость в большинстве своем доходна, но отсутствие механизма, контролирующего уплату части дохода в бюджет, приводит к утечке капиталов мимо госбюджета и снижению инвестиционной активности.

- Плательщиками налога на недвижимость являются в одних случаях юридические, а в других случаях – физические лица. Это дает налогоплательщикам, при оформлении объекта на то лицо, которому налог на недвижимость не надо платить, возможность легально уходить от налога на недвижимость.

- Налог на недвижимость юридических лиц поступает не по месту нахождения предприятия, а по месту регистрации, что опять снижает заинтересованность местных властей в его изъятии.

- Не существует понятия налогооблагаемого минимума, характерного для стран Европы, подчеркивающего его социальную направленность.

- Темпы изменения фиксированных ставок отстают от темпов инфляции.

- Налоговые ставки не дифференцируются в зависимости от стоимости, хотя логичным было бы предположение, что чем выше стоимость объекта недвижимости, тем выше его доходы и тем больше он может заплатить за него.

Система налогообложения недвижимости в Республике Беларусь является несовершенной, требующей доработки по многим вопросам экономической и социальной направленности.

Налоговая система Белорусского государства должна создаваться сообразно общественно-политическому устройству общества, типу государства, его задачам, принятым конечным целям и проводимой экономической политике. Этот принцип предполагает выработку единой стратегии налогообложения, унификацию национальных подхо-

дов к организации налоговых отношений, их соответствие требованиям, широко применяемым в зарубежных странах. Прежде всего это касается налогообложения от рыночной стоимости объекта налогообложения. Отсутствие данного принципа приносит многомиллиардные убытки государству.

Понятно, что для организации эффективной системы налогообложения в этой сфере необходима хорошо налаженная инфраструктура рынка недвижимости. Она должна включать в себя:

- систему государственного учета недвижимости и регистрации прав на нее;
- систему государственной регулярной массовой пообъектной оценки недвижимости;
- систему независимой оценки недвижимости.

7.2. Совершенствование налогообложения предприятий

Действующая методика расчета налога на недвижимость предприятий не позволяет в полной мере использовать стимулирующие возможности налога для повышения эффективности использования недвижимой собственности и обеспечивать необходимыми поступлениями бюджет. Налог на недвижимость можно превратить в дополнительный импульс для интенсификации инвестиционного процесса [12, 89], что будет позитивно как для государства, так и для налогоплательщика в случае установления минимальной ставки налога на недвижимость для обновленных основных фондов (1%), введенных в отчетном году. Для расчетов можно соответствующую часть совокупной стоимости основных фондов определять по коэффициенту обновления.

Экономический эффект от введения нового оборудования, с одной стороны, окажется выше увеличения стоимости имущества (интересы налогоплательщиков), с другой, повлечет рост налоговых поступлений в будущем, поскольку капиталовложения в основные фонды – важнейший фактор наращивания налоговой базы (интересы государства). Это приведет к реализации принципа рационального использования объектов недвижимости и стимулирования финансово-хозяйственной деятельности за счет увеличения инвестиций и модернизации основных фондов. Кроме того, в Беларуси, как уже было сказано, назрела необходимость коренного изменения системы налогообложения недвижимости, оставив в ней элементы недвижимости и земельные участки.

7.3. Совершенствование налогообложения физических лиц

Потенциальные возможности налога на недвижимость физических лиц не используются в полной мере в связи с тем, что отсутствует объективная оценочная база недвижимости, находящейся в собственности физических лиц. Представляется необходимым изменить порядок определения и размер налоговой базы по налогу на недвижимость физических лиц: использовать рыночную стоимость недвижимости в качестве базы налогообложения. Однако данный вопрос требует дополнительного изучения и комплексного подхода [64, 73, 85, 89].

Непосредственное проведение оценки должно осуществляться в соответствии с методиками лицензированных оценщиков по заказу государства. Результаты оценки должны быть утверждены и занесены в кадастр оценки недвижимости для целей налогообложения. Это приведет к тому, что налогоплательщики более дорогого имущества будут платить больше. Надо отметить и то, что стоимость недвижимости этих налогоплательщиков будет возрастать.

С учетом мирового опыта взаимодействия государства и налогоплательщиков представляется возможным сформулировать следующие практические рекомендации о построении модели налога на недвижимость.

Налогом на недвижимость должно облагаться все недвижимое имущество организаций и частных лиц, а именно здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие им по праву собственности. Представляется необходимым для определения стоимости недвижимости имущества использовать **массовую оценку** объектов, так как она позволит, с одной стороны, оценить большое количество объектов недвижимости в целях налогообложения (интересы государства), с другой – учесть принцип справедливого распределения налогового бремени (интересы налогоплательщиков).

Немаловажной проблемой введения налога является разработка методики массовой оценки с учетом отдельной или нераздельной оценки объектов недвижимости. Раздельная оценка более предпочтительна как при едином, так и раздельном налогообложении двух частей недвижимости. Она позволяет непосредственно отслеживать изменения стоимости земли и зданий, давать объяснения происходящим процессам и представлять факторы оценки и саму оценку в ясной, понятной и убедительной форме. При этом методика оценки недвижимости будет являться механизмом определения величины налогооблагаемой базы.

С целью реализации принципа соответствия налоговой базы реальной стоимости объектов недвижимости необходимо проводить переоценку объектов недвижимости через 3–5 лет, что соответствует мировой практике.

Необходимо соблюсти социальную функцию налога. Однако мировой опыт говорит, что льготы должны предоставляться в отношении объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков.

Статус налога на недвижимость как местного должен будет приносить значительный доход для местных бюджетов. Правомерность закрепления указанного налога за местным уровнем власти обусловлена стабильностью поступлений от данного налога, равномерностью распределения и низкой мобильностью налоговой базы, возможностью органов местного самоуправления влиять на ее размер и собираемость налога, в связи с чем полномочия в области оценки стоимости налога должны быть сосредоточены у местных органов власти, а государственные органы должны только предоставлять им техническую помощь.

Переход к новому налогу должен осуществляться с учетом организационно-экономических условий для его введения. В частности, можно выделить следующие условия, учитывающие возможности внедрения налога на недвижимость:

- состояние учета (наличие, доступность и полнота информации о характеристиках) объектов недвижимости;
- развитие рынка недвижимости (показатели объемов и ценовая динамика вторичного рынка недвижимости разных типов);
- использование доходного потенциала недвижимости (доля налогов, связанных с недвижимостью в отдельных регионах, и факторы, на них влияющие);
- готовность к введению налога на недвижимость, включая выделение финансовых, материально-технических ресурсов и специалистов;
- административная эффективность (способность городских властей провести реформу и мобилизовать соответствующие организации на выполнение поставленных целей).

8. ПОДХОДЫ К МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

Система массовой оценки недвижимости должна быть представлена следующими подсистемами: организационно-административное управление процессами оценки недвижимости в регионе; анализ и идентификация информации по отдельным видам недвижимости; организация и управление информационной базой по объектам недвижимости; определение стоимости недвижимости по территории, т. е. обязательными являются несколько подсистем, а именно: управления, сбора исходной информации, анализа данных, расчета стоимости и контроля полученных результатов. Подсистема сбора исходной информации обеспечивает актуальность, полноту и точность исходной информации, осуществляет мониторинг рынка недвижимости; подсистема анализа данных обеспечивает выявление факторов влияния, их относительной значимости, осуществляет распределение данных по однородным группам; подсистема расчета стоимости обеспечивает разработку и реализацию алгоритмов расчета стоимости объектов в соответствии с базовыми подходами, осуществляет согласование и контроль полученных результатов [73, 103, 127].

Взаимодействие указанных подсистем между собой и с внешней средой невозможно без создания достаточно эффективного механизма управления. Как известно, под управлением понимается процесс решения проблем в ходе достижения целей, выражающийся в получении, переработке и передаче информации. Поэтому подсистема управления, в первую очередь, обеспечивает информационный обмен в рамках единой системы массовой оценки. Помимо этого ее основными задачами являются:

- планирование всего комплекса мероприятий по проведению массовой оценки и эффективная организация их осуществления;
- своевременный контроль, анализ и оценка деятельности структурных подразделений аппарата массовой оценки;
- стимулирование эффективной работы всего персонала, занятого в системе массовой оценки;
- оперативное вмешательство в процессе проведения массовой оценки в связи с изменением внешних по отношению к системе массовой оценки обстоятельств.

В качестве объекта массовой оценки недвижимости была выбрана жилая недвижимость вторичного рынка недвижимости в пределах границы г. Минска, которая вовлечена или может быть вовлечена в

рыночный оборот и служит основой для производства и жизнедеятельности человека.

Предметом массовой оценки недвижимости являются факторы и показатели, определяющие их рыночную стоимость (местоположение, характеристики недвижимости и т. д.).

На основании анализа мирового опыта можно выделить несколько подходов к созданию методики массовой оценки недвижимости.

Первый подход ориентируется на формализацию мнений экспертов (специалистов) о характере зависимости рыночной стоимости объекта от его параметров. При этом в методику закладывается принцип зависимости, который в большей или меньшей степени обобщает мнения других специалистов. Достоинство этого подхода – высокая точность и возможность применения в условиях нехватки информации, недостаток – относительная дороговизна.

Второй подход базируется на использовании современных экономике математических методов, моделей и алгоритмов математического анализа. При этом путем статистической обработки имеющейся информации о параметрах большого числа однородных объектов определяется математическая зависимость стоимости от параметров, которая наилучшим образом соответствует имеющейся информации. Получаемые при этом результаты зависят, в основном, от представленной на обработку информации и в меньшей степени – от выбранных автором методики вариантов стандартных методов ее обработки. Они имеют воспроизводимый, объективный характер и мало зависят от человека, проводящего анализ. Преимущество этого подхода – относительная дешевизна, недостаток – меньшая точность в условиях нехватки информации.

Наибольшее распространение в зарубежной практике массовой оценки имеют методики, основанные на втором подходе, поскольку при прочих равных условиях результат, полученный с использованием статистических методов, обладает более высокой степенью надежности по сравнению с результатом, полученным путем проведения экспертного анализа.

Оценочные модели подразделяются на концептуальные и математические (иначе говоря, на качественные и количественные). Концептуальные модели отражают предполагаемый характер изменений («лучше – хуже» в зависимости от различных условий), в то время как математические – количественные зависимости от тех или иных условий. Модели массовой оценки являются математическими, в их содержание входят уравнения (основные элементы модели), таблицы и графики (вспомогательные элементы).

Разрабатываемая модель должна иметь соответствующую экономическую базу – совокупность некоторых исходных положений, которые объективно и адекватно отражают сущность моделируемого объекта и имитируют действие факторов, влияющих на стоимость [73, 103].

Такая модель может быть представлена в следующем виде (9.1.):

$$S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p, \quad (9.1)$$

где S – зависимая переменная (стоимость); X_1, X_2, \dots, X_p – независимые переменные (факторы влияния на стоимость); p – общее число независимых переменных; b_1, b_2, \dots, b_p – коэффициенты при независимых переменных.

Большое число сделок на вторичном рынке недвижимости позволяет применить методы массовой оценки, чтобы исследовать поведение и предпочтения потребителей [4, 104].

Цель множественных методов анализа, которые были использованы в исследовании, состоит в том, чтобы выявить закономерности среди всех учтенных переменных. Тем временем эти методы полезны для уменьшения количества переменных, необходимых для описания модели. Такие методы, подобные факторному и кластерному анализу, позволяют учесть нужную информацию и игнорировать ненужную.

Цель факторного анализа заключается в том, чтобы определить, есть ли схожесть среди информации, которую несет каждая учтенная переменная.

Цель кластерного анализа состоит в том, чтобы объединить единицы в гомогенные классы, которые будут проанализированы.

Есть различные методы, основное различие которых касается иерархичности и неиерархичности. При иерархичном методе распределяется каждая единица в группу, соединяются шаг за шагом две более подобные группы, пока не остается только одна. Представление диаграммы последовательных объединений помогает выбрать лучшее число групп. При неиерархичном – размещает единицы в определенное число групп.

Цель массовой оценки состоит в том, чтобы объяснить и общее количество, и параметрическую цену на недвижимость на основе ее характеристик. Второстепенная гипотеза – каждая характеристика вносит вклад в цену [35].

В модель массовой оценки было включено 20 переменных, начиная от месторасположения, площади и заканчивая качеством покрытия полов и наличием телефона. Затем с помощью вышеуказанных видов анализа оставались только наиболее существенные переменные (табл. 8) [142].

Средний размер квартир в выборке по базе агентств недвижимости «Центростиль», включающей несколько тысяч объектов, – почти

50 м², максимум – 183 м². Приблизительно 42% сделок с однокомнатными квартирами, 37% и 17% с двух- и трехкомнатными соответственно и только остающиеся 4% – с четырехкомнатными квартирами.

Таблица 8

Проанализированные переменные

Переменные	Значение
X ₁	число комнат
X ₂	район
X ₃	полные квадратные метры квартиры
X ₄	квадратные метры жилой части
X ₅	квадратные метры кухни
X ₆	число этажей квартиры
X ₇	число этажей здания
X ₈	квартира на первом или последнем этаже
X ₉	возраст здания
X ₁₀	предварительно построенное здание
X ₁₁	здание из кирпича
X ₁₂	наличие телефона
X ₁₃	отдельный туалет и ванная
X ₁₄	один общий туалет и ванная
X ₁₅	больше чем один туалет и ванная
X ₁₆	наличие балкона
X ₁₇	наличие лоджии
X ₁₈	покрытие пола: дерево
X ₁₉	покрытие пола: паркет
X ₂₀	покрытие пола: линолеум

Данные о возрасте зданий: только 27% сделок относятся к квартирам, расположенным в зданиях, построенных после 1990 г., больше чем 50% сделок относятся к квартирам, расположенным в зданиях с возрастом с 25 до 45 лет, в то время как почти 20% сделок относятся к квартирам, расположенным в здании старше 45 лет. Сделки относятся к трем видам: девятиэтажное здание (53%), пятиэтажное (24%) и двенадцатиэтажное (12%) построенные здания, особым спросом пользуются кирпичные, в то время как блочные и монолитные здания – не слишком популярны.

О внутренних условиях: один отдельный туалет и одну ванную имеют (86%), совмещенные туалет и ванная (13%), в то время как только 1% обеспечен больше чем одним туалетом. Большинство квартир (приблизительно 95%) обеспечены телефоном, по крайней

мере большая часть балконом, 9% квартир имеют больше чем один балкон и 57% – лоджию.

Факторный и кластерный анализы дают интересные данные для объяснения влияния характеристик здания на уровень цен, а модели массовой оценки могут обеспечить меру этого влияния. Факторный анализ показывает (рис. 21), что даже 3 основных фактора обеспечивают более 50% влияния на цену.

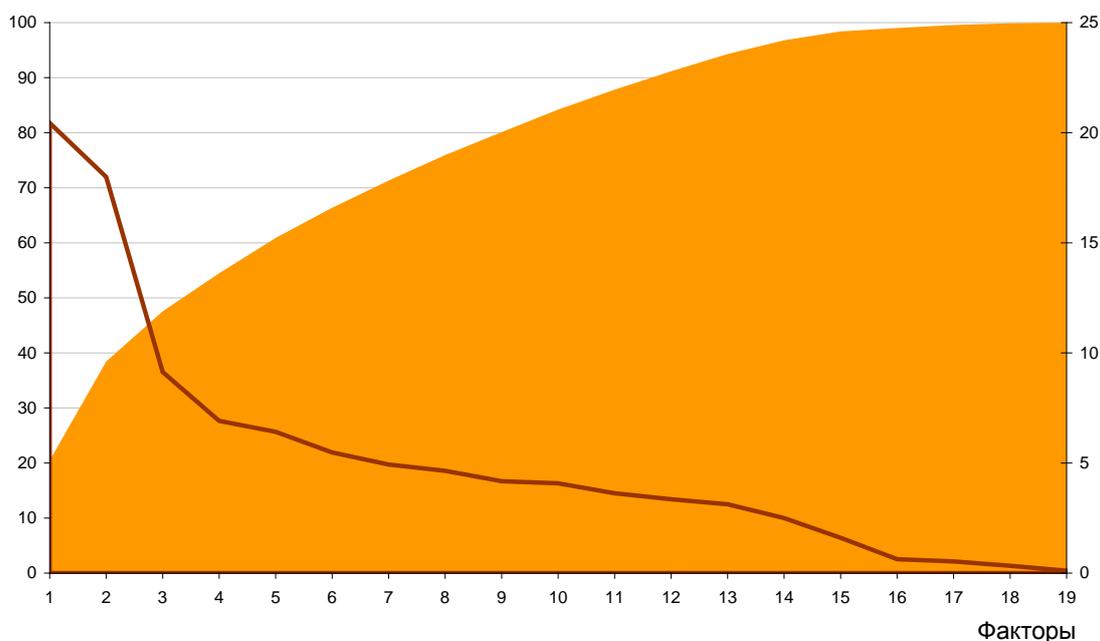


Рис. 21. Факторный анализ

Цель кластерного анализа состоит в том, чтобы объединить единицы в гомогенные классы, которые будут проанализированы.

Есть много методов, основное различие которых касается иерархичности и неиерархичности. Иерархичный метод распределяет каждую единицу в определенную группу, соединяя шаг за шагом, две более подобные группы, пока не остается только одна. Представление диаграммы последовательных объединений помогает выбрать лучшее число групп. Неиерархичный – размещает единицы в определенное число групп.

Результаты представлены в формуле (9.2).

$$P = -13,583 + 665 X_3 + 1,056 X_5 + 1,764 X_8 + 31 X_9 + 3,239 X_{11} + 2,228 X_{12} - 1,272 X_{14} + 10,365 X_{16} - 983 X_{18} + 4,522 X_{19}, \quad (9.2)$$

где в круглых скобках – t статистическое, в то время как $R^2 = 0,79$. Та же самая модель с нормализованными переменными (9.3):

$$P = -0,276 + 0,553 X_3 + 0,152 X_5 + 0,009 X_8 + 0,015 X_9 + 0,016 X_{11} + \\ + 0,011 X_{12} - 0,006 X_{14} + 0,052 X_{16} - 0,005 X_{18} + 0,022 X_{19}. \quad (9.3)$$

Как ожидалось, общая стоимость зависит от месторасположения и квадратных метров квартиры. Есть средняя корреляция между размером квартиры и размером кухни, но они также уместны, чтобы объяснить общую стоимость. Эта особенность может коснуться факта, что в Минске, как во всей Восточной Европе, типичные квартиры оснащены маленькой неудобной кухней площадью приблизительно шесть квадратных метров или менее, следовательно, большие кухни теперь высоко ценятся потребителями.

Учитывая относительную важность переменных, можно сказать, что размер квартиры в три раза более важен, чем размер кухни, и в десять раз – чем внутренние условия.

Этаж квартиры и этажность здания не особо интересуют покупателя, но потребитель желает платить меньше за квартиры, расположенные на первом и последнем этажах. Чтобы понять причины, необходимо вспомнить, что квартиры на первом этаже не обеспечивают должной секретности, в то время как квартиры, расположенные на последнем этаже, обычно страдают от дождевой и талой вод.

Для анализа было использовано 8 кластеров, составлены 1-й и 2-й факториальные планы (рис. 22, 23) и представлены удельные веса каждого кластера (рис. 24).

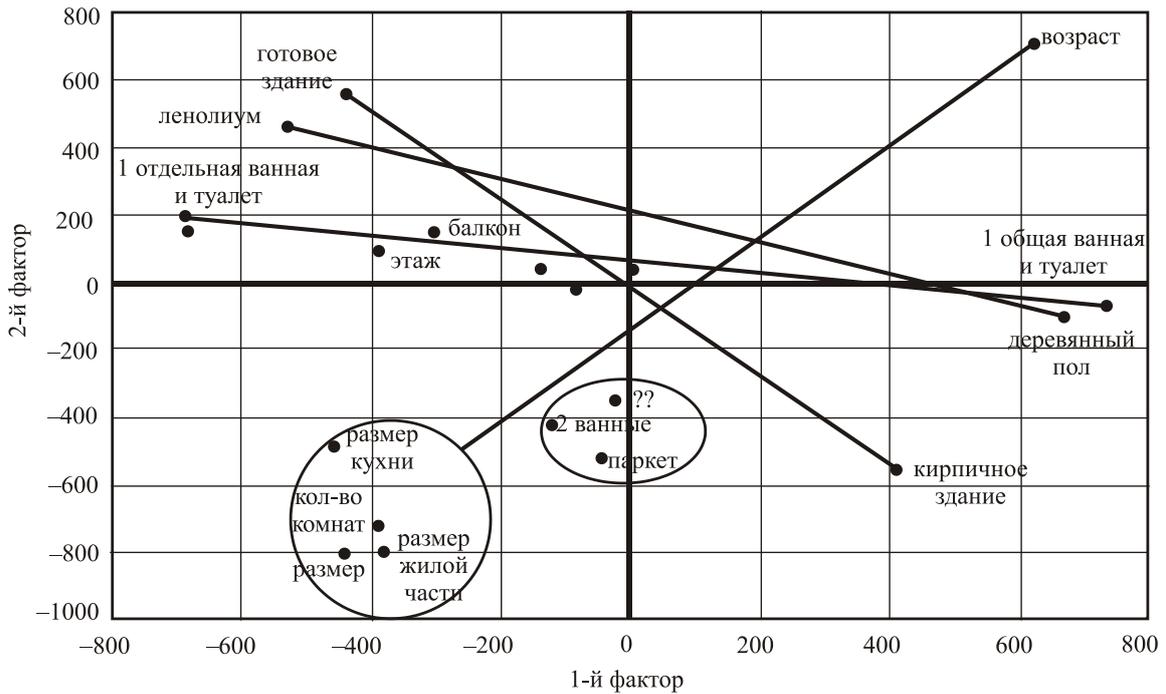


Рис. 22. Первый факториальный план

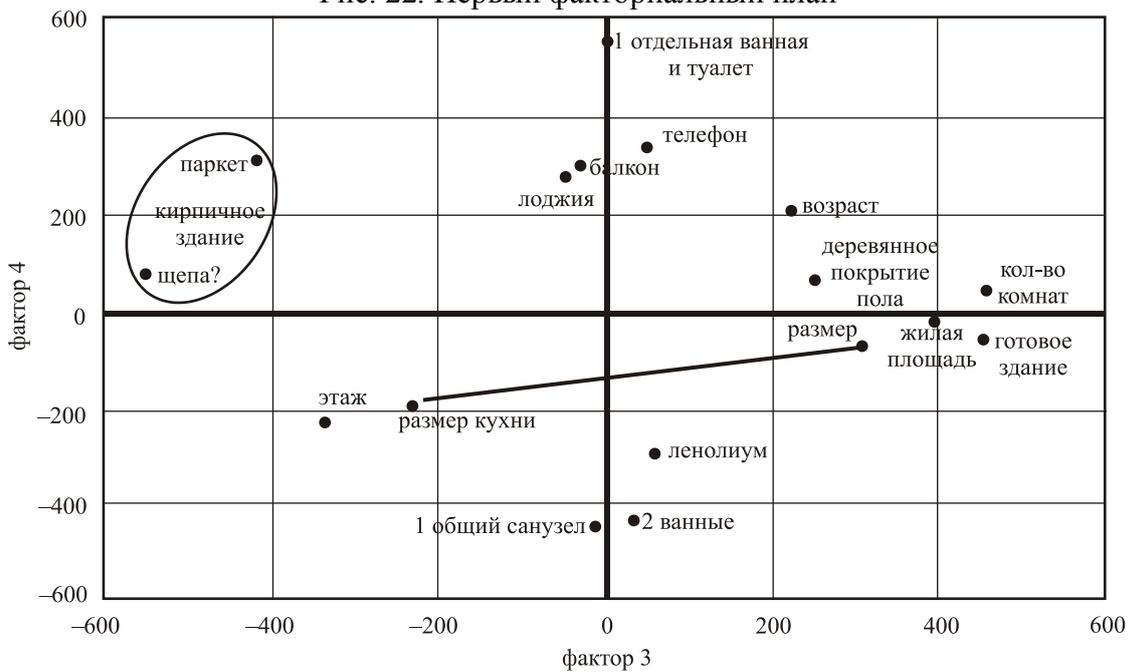


Рис. 23. Второй факториальный план

Полученные при проведении массовой оценки результаты помогут также обеспечить реализацию новых подходов к определению величины и формы единовременных из регулярных налоговых платежей по налогу на недвижимость исходя и рыночной стоимости этой недвижимости, определенной в результате проведения массовой оценки.

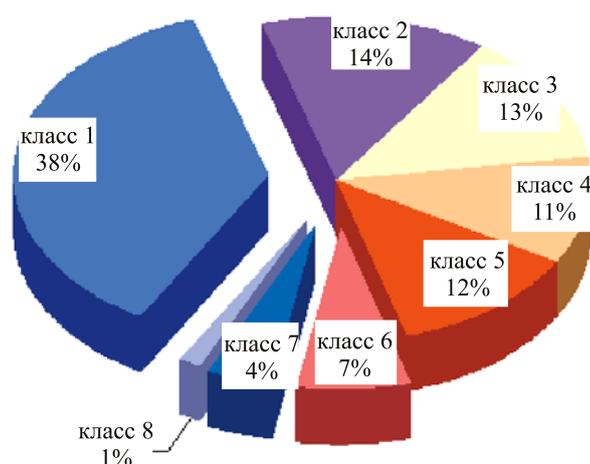


Рис. 24. Удельный вес кластеров

Использование рыночной стоимости недвижимости позволит активизировать инвестиционную деятельность и повысит интерес инвесторов к вложению средств в проекты, связанные с недвижимостью.

9. ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Как правило, инвестирование можно свести к трём основным схемам (рис. 25): инвестирование в текущие или срочные банковские вклады; инвестирование в ценные бумаги; инвестирование в какие-либо активы (например, недвижимость) [42, 121].



Рис. 25. Направления инвестирования

С учетом роста цен на недвижимость, отраженном в предыдущем разделе, самым выгодным объектом для инвестирования является недвижимость [1, 44, 66, 93, 99, 149, 155]. При сравнении инвестирования в банковские депозиты и в недвижимость налицо преимущества последнего, так как стоимость объекта, находящегося в собственности инвестора, постоянно растет и тем самым гасит инфляцию, в то время как банк лишь сохраняет деньги вкладчика [3, 42, 45]. К тому же доходы от сдачи объектов недвижимости в аренду значительно выше, чем доходы по депозитам. Поэтому недвижимость привлекает и инвестора, и нуждающихся в улучшении жилищных условий, формируя постоянный спрос и соответственно рост цен. Данный процесс катализируется ростом благосостояния населения и доступностью кредитных средств. Для того чтобы остановить рост цен на рынке недвижимости, необходимо предложить инвесторам альтернативу вложений в недвижимость. Тем более, что недостатки инвестиций в недвижимость все же есть. При решении инвестирования в недвижимость следует учитывать, что рынок недвижимости характеризуют низкая ликвидность,

достаточно длительный срок окупаемости и самая высокая на финансовом рынке цена входа и выхода. А также следует иметь в виду, что рынок недвижимости цикличен, и прежде чем войти на него, нужно оценить, на каком этапе он находится.

Альтернативой вложений в недвижимость являются ценные бумаги и, особенно, акции предприятий. Рынок акций служит и индикатором изменения цен на недвижимость (рис. 26).

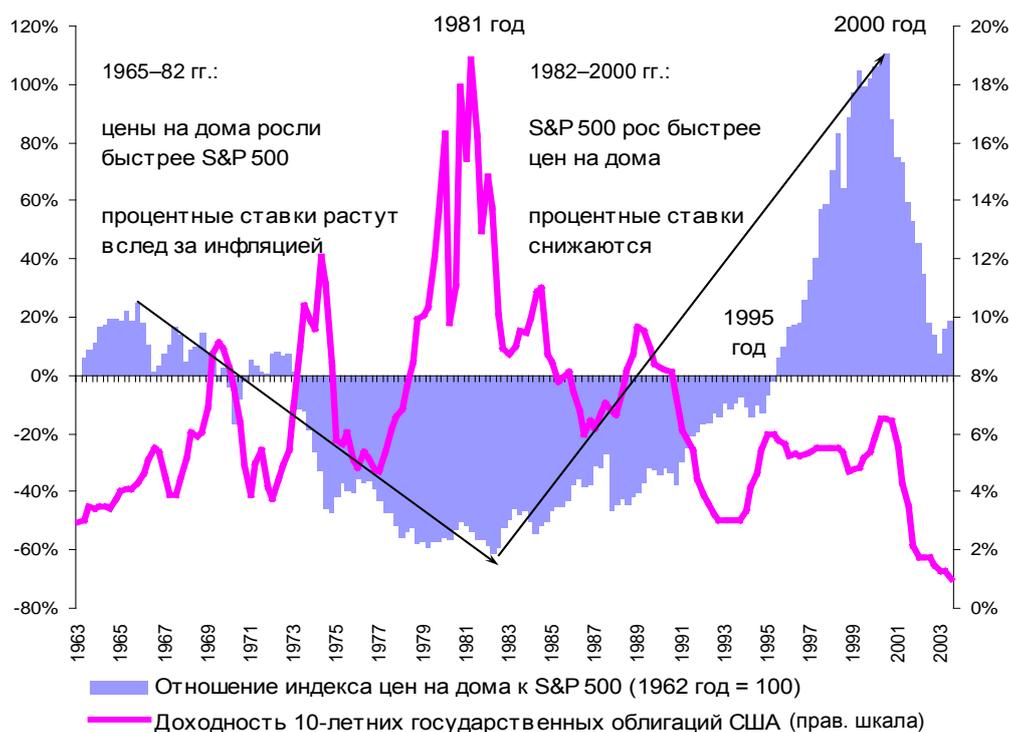


Рис. 26. Отношение индекса цен на дома (средние по США) к фондовому индексу S&P 500 (1962 год = 100) на фоне динамики процентных ставок по 10-летним государственным облигациям правительства США

У нас же приходится выбирать между банками и недвижимостью. Механизм действия здесь прост: снижение процентных ставок стимулирует увеличение спроса на недвижимость, которая используется для ее сдачи в аренду и получения арендных доходов на фоне снижения депозитных ставок. Кроме этого, низкие процентные ставки оказывают воздействие на спрос со стороны покупателей недвижимости, в том числе за счет кредитных средств. Однако зачастую и рост процентных ставок, если он происходит из-за роста инфляции, сопровождается увеличением цен на недвижимость, которая используется в качестве защиты от инфляции.

Акции во всех странах являются товарозаменителем недвижимости для тех, кто заинтересован в долгосрочных инвестициях.

Так, в 1995 г. американский рынок акций получил значительную часть средств, поступавших ранее на рынок недвижимости (рис. 26). Однако, начиная с 2000 г., цены на недвижимость вновь стали расти опережающими темпами.

В 2000 г. фондовый индекс *S&P 500*, «купленный» в декабре 1962 г. «стоил» на 110% дороже среднего американского дома, что объяснялось очень быстрым ростом котировок акций на фондовом рынке США, произошедшим в короткий период времени начиная с 1995 г. В свою очередь, было время, когда цены на дома в США росли намного быстрее прироста котировок американских акций. Наибольшая разница в пользу недвижимости наблюдалась в 1982г. Отсюда видно, что недвижимость имеет преимущество перед акциями при растущих инфляции и процентных ставках. И наоборот, когда инфляция и процентные ставки снижаются, пальма первенства переходит к акциям. Однако и у этого правила могут быть исключения, одно из которых мы могли наблюдать в 2000–2002 гг. Произошедший в это время обвал на американском рынке акций даже на фоне очень низких процентных ставок сопровождался ростом цен на недвижимость.

Проблемным вопросом для рынка ценных бумаг является подготовка профессиональных кадров, специалистов по ценным бумагам и рынку в целом.

Движению рынка ценных бумаг в Беларуси во многом мешает отсутствие четких определений как самого рынка, так и его инструментов. Зачастую под ценные бумаги подгоняется обобщающий термин «финансовые инструменты», в то время как существуют классические, или основные, ценные бумаги (акции, облигации) и так называемые полученные, или квазيبумаги. К последним относятся сберегательные депозитные, инвестиционные сертификаты, векселя, чеки. Они носят вторичный, производный характер по отношению к акциям и облигациям. Особенность финансовых инструментов заключается в том, что они – кредитные орудия обращения и не олицетворяют отдельного типа собственности или предоставления кредита. Часто смешиваются понятия некоторых видов ценных бумаг и методов их реализации на базе продажи права или заключения контракта (опционы, форварды и фьючерсы), что само по себе подразумевает наличие тех или иных ценных бумаг или финансовых инструментов.

Важной стороной является создание эффективного и эластичного законодательства, которое было бы способно создать инфраструктуру рынка, объективные правила игры, защищало бы инвесторов от всякого рода махинаций. Для этого также необходима максимальная про-

зрачность фондового рынка в Беларуси, создание системы отчетности и публикации макро- и микроэкономических показателей рынка.

Увеличение выпуска ценных бумаг, рост и развитие фондовых рынков в различных странах свидетельствуют о том, что ценные бумаги играют важную роль альтернативного источника финансирования экономики и государства.

Жилищный рынок в Беларуси стабилизировался в 2008 г. и не имеет такой прибыльности, как раньше. Если бы была альтернатива в виде фондового рынка с наметившейся динамикой роста цен на акции, то капиталовложения, естественно, перешли бы в данную сферу. Так происходит в развитых государствах и при определенных условиях приводит к снижению цен на жилье. Это является чрезвычайно важным обстоятельством, поскольку в преддверии введения ипотеки отсутствие рынка ценных бумаг может привести к значительному росту цен на недвижимость и коллапсу экономики (!), как это произошло в Японии.

Для успешного развития рыночных механизмов в инвестиционной сфере помимо усиления инвестиционной направленности в развитии фондового рынка необходимо:

- развивать систему правового и коммерческого гарантирования эффективных инвестиционных проектов и инфраструктуру страхования инвестиционной деятельности (инвестиционных рисков, страхования кредитных вложений);

- создавать институты коллективного инвестирования;

- активизировать работу по совершенствованию законодательной и нормативной базы, регулирующей инвестиционную деятельность;

- проводить более активную работу с предприятиями города по реализации инвестиционного потенциала;

- формировать рынок предложений и базу данных эффективных инвестиционных проектов;

- расширять способы привлечения инвестиций со стороны юридических и физических лиц, в том числе за счет введения ипотеки.

Таким образом, осуществляя целенаправленное развитие механизмов управления в инвестиционной сфере, государство может рассчитывать на повышение инвестиционного рейтинга и привлечение внешних и внутренних инвестиций

10. НЕОБХОДИМОСТЬ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ В БЕЛАРУСИ

Выработанная в Республике Беларусь экономическая модель создает достаточно предпосылок для устойчивого роста объемов вводимого жилья. Суть концептуального подхода государственной жилищной политики в области финансирования строительства жилья сегодня все больше сводится к формированию внебюджетных источников финансирования. Это объясняется желанием повысить платежеспособный спрос на жилье со стороны населения с невысокими доходами и привлечь граждан к самостоятельному решению жилищной проблемы. В этом плане одной из главных стратегических целей государственной политики можно считать ипотеку [3, 31, 71].

Развитие механизма ипотечного кредитования может значительно оздоровить финансово-кредитную систему и экономику в целом. Как уже было сказано, от того, насколько мы сможем приумножать и представить свое национальное достояние, результаты товарного производства, т. е. свой материальный капитал в удобной денежной форме, зависит развитие экономики государства. В развитых странах это выражается в том, что денежная масса равна ВВП или кредитные ресурсы всех институциональных инвесторов равны ВВП. За 2005 г. ВВП оценен в 25–30 млрд. долл. Резервы нашей банковской системы оцениваются в 3 млрд. долл. США, а должны равняться ВВП, т. е. 30 млрд. долл. США. Поэтому в Беларуси недостаточно внутренних инвестиций, т. к. они не созданы нашей кредитно-денежной системой. В доказательство этих утверждений приведем данные о динамике коэффициента монетизации экономики в разных странах мира (табл. 9).

Но нужно не просто напечатать больше денег, что, очевидно, приведет к инфляции, а найти механизм, который оздоровит финансово-кредитную систему и в целом экономику страны и позволит осуществить технологический прорыв, в качестве которого может выступить ипотечный кредит [143]. Новые деньги, обеспеченные недвижимостью, вместе с рынком ценных бумаг смогут значительно оживить развитие отечественной экономики. Пока же недвижимость граждан, квартиры, дачи, гаражи, земля не работают на экономику государства, и наше законодательство не способствует тому, чтобы они стали источником инвестиций. Необходимо просто позволить воспользоваться всеми этими пока маловостребованными ресурсами, научиться оперировать ими – и перед нами откроются новые возможности.

Таблица 9

**Динамика коэффициента монетизации экономики
в разных странах мира, %**

Типичная группа стран	Страна	Год			
		1995	1998	2000	2002
Технологически развитые страны	США	57,3	60,1	62,2	69,6
	Япония	110,3	116,8	122,6	132,9
	Германия	67,6	73,5	99,3	101,9
	Великобритания	71,6	91,2	109,3	113,5
Новые индустриальные страны	Китай	103,8	133,6	152,2	182,4
	Сингапур	86,5	114,8	112,4	115,8
	Южная Корея	45,6	58,2	79,1	86,9
Новые члены ЕС	Чехия	78,7	66,0	72,9	75,5
	Словакия	62,0	60,4	66,2	65,3
	Венгрия	45,1	45,6	45,4	46,8
	Польша	33,9	39,9	41,3	42,7
Страны СНГ	Россия	15,4	17,2	15,8	19,7
	Беларусь	14,8	13,7	7,3	7,6
	Казахстан	10,7	7,7	11,2	13,2
Страны «третьего мира»	Аргентина	20,2	28,7	31,8	27,8
	Нигерия	16,1	18,2	21,1	26,9
	Танзания	25,1	18,4	19,2	21,9

Неразвитость денежно-кредитных инструментов в Беларуси серьезно сказывается на функционировании экономики.

10.1. История развития ипотеки

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н. э. (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство).

Для этого оформлялись обязательства, а на границе, принадлежащей заемщику земельной территории, ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в наименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* – подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли.

Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно

удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам.

В период правления императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками, а также иными кредитными учреждениями – прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций.

Государство часто оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Так, при императоре Траяне были созданы специальные фонды для поддержки вдов и сирот, предоставлявшие ипотечные кредиты под 5% годовых (аналогичные финансовые системы были образованы в России в XIX в., правда, поддержка в основном адресовалась представителям дворянского сословия).

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. *fiducia* сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии – пигнуса (от лат. *pignus* – неформальный залог) и далее – до ипотеки.

При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право либо возвратить недвижимость должнику после исполнения договора, либо продать ее, отказавшись от денежного требования.

Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику.

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам.

Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость.

При ипотеке имущество оставалось во владении должника, а кредитор получал право истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы ос-

татка долга заемщика. Примерно в таком виде институт залога существует до настоящего времени [68].

Наряду с ипотекой, возникшей на основании договоренности сторон, вводились различные легальные ипотеки, действовавшие на основании закона (ипотека инвестора на инвестиции, ипотека на имущество неплательщика налога, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа и т. д.). Появились ипотеки, субординированные по времени возникновения (в силу договора) или по степени их важности (в силу закона). Развивался последующий залог одной и той же недвижимости нескольким лицам.

Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных сделок была велика. Достаточно сложные по структуре сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы. В связи с ослаблением этих государственных функций с закатом эпохи Древнего мира институт ипотеки перестал существовать в течение нескольких веков, прежде чем появился вновь в средневековом европейском законодательстве.

В Германии ипотека появилась не ранее XIV в.; во Франции с конца XVI в. действовала негласная ипотека. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение), независимо от смены владельца и уже тогда являлась надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу [9].

Что касается наших ближайших соседей, то в России данный вид кредитования также был распространен весьма широко. Ипотечное кредитование – первый на Руси вид кредитования. Уже в XIII–XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад. В течение последующих веков в России были созданы кредитные учреждения, которые кредитовали дворянство и купечество под залог имений.

Манифестом Екатерины II от 29 октября 1768 г. в России впервые был юридически закреплен выпуск бумажных денег – ассигнаций. Эмиссия бумажных денег возлагалась на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге.

В 1786 г. было образовано первое страховое учреждение в России, так как Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций.

В 1859 г. было принято решение о реорганизации кредитных учреждений в связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права. Ликвидировались все существовавшие государственные кредит-

ные институты, взамен их учреждались земские банки. Одновременно создавались частные кредитные учреждения. В 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита «Санкт-Петербургское городское кредитное общество», в 1863 г. учреждено «Общество взаимного кредита».

С начала 70-х гг. XIX в. в стране действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. История работы этих финансовых учреждений тесно переплетена с социально-экономической жизнью страны на рубеже XIX–XX вв. Их роль в развитии кредитной системы и, как следствие, взлет российской экономики к 1913 г. до сих пор недостаточно оценена, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью (за все время их существования лишь один из 11 разорился).

Ипотечное кредитование было очень распространенным. Например, в 1867 г. выдано кредитов на сумму 99,6 млн. руб., в 1874 г. – 294,9 млн. руб., в 1877 г. – 415 млн. руб.

К 1917 г. в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована.

В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а также непосредственно закладные. Долгосрочное финансирование недвижимости способствовало бурному развитию экономики, промышленности, сельского и городского хозяйства. Россия по развитию кредитно-финансовой системы не уступала Западной Европе, более того, по объемам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, обращающихся на европейских рынках, Россия превалировала над всей Европой.

Специфический российский опыт долгосрочного кредитования, и в частности под залог земли, разнообразие кредитно-инвестиционных технологий и инфраструктуры в области залога недвижимости, несомненно, сыграли огромную роль в развитии как американской, так и европейской ипотек, послужили базой для создания новых инвестиционных и ипотечных инструментов.

Однако после Октябрьской революции ипотечные кредитные организации в России были полностью ликвидированы вместе с правами частной собственности.

10.2. Зарубежный опыт ипотечного кредитования

В Германии действует наиболее известная модель контрактных сбережений – строительные сберегательные кассы. Современные строительные сберегательные кассы – один из основных институтов инвестирования жилищной сферы в Германии. Сегодня строительство каждых трех из четырех единиц жилья финансируется с участием системы жилищных стройсбережений.

Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищным займом, а также государственная премия, которая выплачивается в соответствии с контрактом о строительных сбережениях при условии, что вкладчик в течение года вложил на свой счет определенную сумму. Жилищный кредит может получить только вкладчик стройсберкасси по прошествии определенного времени (обычно пять-шесть лет), в течение которого он ежемесячно делал вклады на установленную в контракте сумму. Процентные ставки (как на вклад, так и на кредит) фиксированные на все время действия контракта.

Погашение жилищного займа осуществляется в течение срока, определенного в контракте о стройсбережениях. Максимальный срок погашения займа – 12 лет. Процентные ставки обычно составляют 5–6% годовых (в среднем на 4% ниже рыночных).

Иные модели контрактных жилищных сбережений действуют во Франции и Великобритании.

В Великобритании еще с прошлого столетия успешно функционирует система строительных обществ. Механизм их работы немного похож на деятельность немецких, но для получения жилищного кредита не обязательно быть вкладчиком строительного общества. В последние годы в результате либерализации банковского законодательства Соединенного Королевства деятельность строительных обществ все больше пересекается с деятельностью коммерческих банков.

В Канаде ипотечные банки являются традиционным видом кредитных институтов. Они занимаются главным образом кредитованием операций с недвижимостью, а также инвестициями в долгосрочные ценные бумаги государства и корпораций. Вначале объектом их деятельности было кредитование сельского хозяйства под залог земли, впоследствии – кредитование жилищного строительства. В то же время ключевыми участниками канадской системы ипотечного кредитования являются государственные жилищные корпорации, организующие жилищное строительство, подбор заемщиков и страхование кредитных рисков.

В Дании реализована система ипотечного кредитования, в которой 100% ипотечных кредитных обязательств секьюритизируются,

т. е. преобразуются в ценные бумаги, реализуемые на рынке с целью привлечения долгосрочных кредитных ресурсов. Поэтому по объемам ипотечных ценных бумаг Дания занимает 29% от общего объема обрабатываемых в Европе (впереди только Германия – с 44%).

В Аргентине эффективная система ипотечного кредитования реализована при помощи Всемирного Банка в рамках программ поддержки развивающихся рынков. Правительство Аргентины создало гарантийный Фонд для облигаций (долговых обязательств), эмитируемых банками – участниками проекта. Мировой Банк для создания Фонда предоставил 15-летний заем (включая 7-летнюю отсрочку платежа) на сумму 500 млн. долл. США. Фонд выдает гарантии по ценным бумагам (паям участия в пулах ипотечных кредитов ипотечных банков), эмитируемым субъектами ипотечного рынка. Плата за гарантию – 5% от суммы кредита. Сертификаты паев имеют единый стандарт и номинированы к валюте кредита Всемирного Банка.

Гарантийный Фонд создается для того, чтобы выкупить у банков – участников проекта выпущенные ими облигации в случае, если у банков нет возможности поддерживать их курс вследствие спада на рынке. Расчет с Фондом производится во всех случаях, когда банки решают воспользоваться своим правом, зафиксированным в соглашении с Фондом, продать ему свои ценные бумаги.

Банки-участники эмитируют номинированные по курсу доллара США облигации для того, чтобы аккумулировать денежные средства для кредитования инвестиционных проектов (как в области производственного, так и жилищного строительства). Эмитент по согласованию с гарантом (Фондом) может выбрать вид эмитируемых облигаций.

Однако эволюция ипотеки привела к формированию так называемой двухуровневой системы ипотечного кредитования, при которой кредитор и эмитент ипотечных ценных бумаг (*mortgage backed securities* – MBS) разделены. В первую очередь это обусловлено стремлением поддерживать ликвидность универсальных коммерческих банков, участвующих в долгосрочном ипотечном кредитовании. Впервые такая система была реализована и получила распространение в США.

В Соединенных Штатах Америки еще во времена Ф. Рузвельта начала складываться разветвленная система ипотечного кредитования жилищного строительства и приобретения жилья в собственность. Сегодня система финансирования жилья в США – это сложный рынок общенационального масштаба, на котором действует огромное число учреждений, включая ипотечные банки, сберегательные и кредитные

ассоциации, коммерческие и сберегательные банки, страховые компании, пенсионные фонды и т. п.

Решающим фактором успеха в данном направлении оказались мероприятия по формированию вторичного ипотечного рынка, что решило главную проблему жилищного финансирования – проблему кредитных ресурсов. С этой целью в разные годы были созданы специализированные организации – Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fannie Mae), Корпорация жилищного кредитования (Freddie Mac) и Правительственная национальная ипотечная ассоциация (Ginnie Mae).

Федеральная Национальная Ипотечная Ассоциация была учреждена американским правительством в 1938 г. Она начинала как филиал государственной корпорации Reconstruction Finance Corporation. Сначала она имела название National Mortgage Association of Washington – Вашингтонская Национальная Ипотечная Ассоциация. Однако в том же году оно изменилось на Federal National Mortgage Association (FNMA, Fannie Mae) – Федеральная Национальная Ипотечная Ассоциация. Главной целью Fannie Mae была покупка и продажа закладных, застрахованных Federal Housing Administration (FHA) – Федеральной Жилищной Администрацией. В 1954 г. Fannie Mae стала корпорацией со смешанной собственностью: ее обыкновенные акции находились в частном владении, а привилегированные в собственности государства.

В 1968 г. была проведена реструктуризация Федеральной Национальной Ипотечной Ассоциации, в результате она разделена на два отдельных предприятия. Одно из них сохранило название Fannie Mae, фактически приобретя статус частной компании (государство сохраняет за собой относительно небольшой пакет). Сегодня Fannie Mae – крупнейшая по размеру активов национальная корпорация, а также крупнейший источник обыкновенных ипотечных фондов в США. Акциями Fannie Mae торгуют на Нью-Йоркской фондовой бирже (New-York Stock Exchange, NYSE). Ее акции находятся среди наиболее активно продаваемых. Они также входят в каталог Standard & Poor's 500 Composite Stock Price Index. Другое предприятие – Правительственная Национальная Ипотечная Ассоциация (Government National Mortgage Association, GNMA или Ginnie Mae) – государственная корпорация, созданная для управления ипотечными программами, которые не могли бы развиваться в частном секторе.

Все эти организации наделены полномочиями покупать ипотечные кредиты на жилье и под государственную гарантию или государственное страхование, выпускать ценные бумаги, обеспеченные вы-

купленными ипотечными кредитами. Стоимость ипотечных ценных бумаг, обращающихся на рынке, по оценкам экспертов, достигла в начале 2001 г. 3,5 трлн. долл., что сопоставимо с объемами рынков американских правительственных ценных бумаг (3 трлн. долл.) или корпоративных облигаций (3,5 трлн. долл.).

Следует обратить внимание на любопытный факт: страны Восточной Европы, США напрямую или через Мировой банк, где основным «донором» опять же выступают США, потратили десятки миллионов долларов в рамках программ помощи по созданию систем ипотечного кредитования и финансирования по американскому образцу, но в итоге эти государства (за исключением России) приняли законы, основанные на германском (европейском континентальном) праве как более соответствующем их историческим традициям и экономическим реалиям.

В то же время в последние годы в континентальных европейских странах, например Германии, все чаще начинают обращаться к американской и английской системе секьюритизации активов, т. е. друпускают возможной двухуровневую систему ипотечного кредитования. Иными словами, две системы (одноуровневая и двухуровневая) не являются антагонистическими и могут действовать параллельно.

Обобщая опыт развития ипотечного кредитования в зарубежных странах, следует отметить, что именно ипотечное кредитование явилось одним из основных факторов экономического развития в США (новый курс Рузвельта), Германии (послевоенные реформы Эрхарда), Аргентине («план Ковальо») и Чили (реформы Пиночета).

10.3. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Беларуси

Чтобы добиться желаемых результатов, необходимо значительное внимание уделить, скажем так, «подготовительному периоду»: разработать соответствующую программу, сформировать нормативную правовую базу для создания и развития рынка ценных бумаг, определить механизмы господдержки и стимулирования деятельности специально созданных ипотечных банков. Особое внимание необходимо уделить выработке основных элементов ипотечного кредитования для учреждения в перспективе Национального ипотечного агентства, специализированных кредитных учреждений, страховых компаний и оценочных организаций.

В настоящее время в Республике Беларусь создан лишь проект закона «Об ипотеке», который находится на утверждении в парламенте, однако уже сейчас можно говорить о тех трудностях, которые необходимо решить для его принятия и действия [3, 71]. Так, к основным проблемам в области ипотеки для нашей страны можно отнести:

- низкие доходы граждан и отсутствие у них достаточных денежных средств для оплаты первого взноса при получении ипотечного кредита;
- высокие банковские процентные ставки по ипотечным кредитам вследствие высоких рисков;
- ограниченность долгосрочных кредитных ресурсов банков;
- неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг;
- длительные и дорогостоящие процедуры учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав и сделок, отсутствие достоверной и доступной информации о правах и всех обременениях объектов недвижимости;
- отсутствие системы страхования кредитных рисков при ипотечном кредитовании;
- отсутствие надлежащей правовой базы;
- отсутствие рынка земли.

Внедряя ипотеку, необходимо учесть мировой негативный опыт и не допустить удорожания недвижимости. В данном случае важен пример Японии, где чрезмерное увлечение спекуляциями недвижимостью привело в начале 1990-х гг. к краху работавшей без сбоев экономики. Процентные ставки по ипотечным кредитам сократились с 7,25% до 2,5%. Доходность жилья, естественно, привлекла инвесторов и повлияла на увеличение объемов и темпов строительства. Цены на недвижимость за два года возросли в три раза. Естественно, в этот период стали быстро расти банковские кредиты на покупку недвижимости, благо ставки были очень низкими по сравнению с быстрым ростом цен на нее. Причем банки сократили удельный вес кредитования промышленного сектора в пользу строительного и «недвижимого» секторов экономики. Одновременно с ростом цен на недвижимость подскочили объемы строительства.

В результате, на пике роста цен, средняя цена квартиры в крупных городах Японии общей площадью 65,6 м² достигла потолка 4,9 млн. долл. На определенном этапе ситуация стабилизировалась, но уже буквально через год количество проданных квартир резко сократилось – на 34% по сравнению с предыдущим годом, а затем произошло резкое падение цен – до 60–70%. Последствием краха «бабуры

экономики» стали массовые банкротства строительных фирм и рост просроченных банковских кредитов, «обеспеченных» недвижимостью. «Бабуру экономика», построенная на кредитных деньгах, рухнула. В данном случае речь идет о понятии «вакуумной экономики», или «экономики мыльного пузыря», необоснованно «раздутой» ипотечной кредитной системой. Главный удар приняли на себя банки, которые привыкли считать, что залог недвижимости – лучшая гарантия возврата кредита. Финансовые учреждения остались с многочисленными «невыгодными кредитами», подешевевшими в десятки раз.

Предотвратить такие последствия может только продуманная система ипотечного кредитования и высокодоходный рынок ценных бумаг.

Наряду со стабильностью национальной валюты среди неотъемлемых условий функционирования системы ипотечных кредитов следует назвать общий экономический подъем, что в будущем означало бы ощутимый рост уровня доходов населения. Только в том случае, если подавляющее большинство работоспособного населения будет получать доходы, лежащие выше минимального прожиточного уровня, можно говорить о накоплении, что, в свою очередь явится предпосылкой для образования рынка капитала.

Создание в республике ипотечных банков является необходимым условием развития системы ипотечного жилищного кредитования. Однако этот процесс требует большого количества времени. На начальном этапе формирования системы их функции, ввиду отсутствия ипотечных банков, целесообразно возложить на действующие коммерческие банки, которые будут отвечать требованиям ипотечного законодательства.

Важная роль в системе ипотечного жилищного кредитования отводится операторам вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечные ассоциации).

В современных условиях только государство способно учредить такую ассоциацию. Создание ипотечной ассоциации с помощью государства позволит осуществлять государственное регулирование ипотечного рынка экономическими методами. По мере развития системы ипотечного жилищного кредитования в республике Ассоциация в дальнейшем сможет создавать свои региональные подразделения. А через некоторое время, следуя опыту США, на рынке ипотечного кредитования могут существовать несколько операторов.

Организационную и правовую форму ипотечных операторов и другие юридические аспекты их деятельности следует определить с учетом выполняемых ими функций, предполагаемых источников

финансирования капитала и предусмотреть в специальном ипотечном законодательстве.

Деятельность Ассоциации должна быть ориентирована на приобретение прав требования к ипотечным обязательствам граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на получение государственной помощи в виде льготного кредита или субсидии в соответствии с действующим законодательством. Для отдельных граждан из этой категории заемщиков Ассоциация вправе снижать величину процентной ставки по ипотечному кредиту либо погашать часть основной суммы долга. В качестве источников финансирования указанных мероприятий по стимулированию граждан, нуждающихся в государственной поддержке, можно использовать часть средств республиканского и местных бюджетов, предусмотренных на субсидирование и льготное кредитование жилищного строительства.

Предлагаемая система ипотечного жилищного кредитования представляет собой сложный механизм взаимоотношений различных участников ипотечного рынка. Кроме указанных выше, ее функциональными элементами являются: риэлторские и страховые компании, уполномоченные банки и профессиональные участники рынка ипотечных ценных бумаг. Указанные структуры имеют собственные функциональные цели, реализация которых обеспечит стабильность и надежность функционирования ипотечного рынка в целом.

Механизм работы предлагаемой системы основан на финансовых возможностях заемщика накапливать в течение определенного времени необходимые средства для осуществления первоначального платежа за приобретаемое жилье и своевременно погашать свои обязательства по ипотечному кредиту. Заемщик за счет собственных средств аккумулирует на накопительном целевом счете в ипотечном банке денежные средства в размере не меньшем, чем это определено показателем заемного капитала (коэффициентом ипотечной задолженности), установленным ипотечным законодательством. После того как ипотечный банк проведет тщательный анализ различной информации, связанной с заемщиком, и определит залоговую стоимость недвижимости, принимается решение о выделении ему ипотечного кредита и возврате средств накопительного вклада на приобретение жилья. Заемщик за счет собственных средств выплачивает страховую премию по заключенным договорам страхования, принимает на себя расходы по оформлению и нотариальному удостоверению договоров с ипотечным банком, по государственной регистрации договора ипотеки и возникших ограничений (обременения) прав на недвижимость.

Для рефинансирования своей деятельности ипотечный банк получает доход от размещения на вторичном рынке жилищных закладных либо от оплаты приобретаемых Ассоциацией прав требования по ипотечному кредиту (его неделимой части). Ассоциацией привлекаются средства инвесторов за счет продажи ипотечных облигаций, выпущенных от своего имени. В первом и во втором случаях средством обеспечения ипотечных ценных бумаг выступают долгосрочные активы в виде прав требования по выданным ипотечным кредитам. За счет выплат заемщиками денежных средств в виде общих ежемесячных платежей по возврату основной суммы кредита и процентов по нему ипотечный банк выплачивает доходы по выпущенным жилищным закладным, погашает их стоимость, а также перечисляет часть этих средств Ассоциации по переуступленным кредитам за вычетом агентского вознаграждения за их обслуживание. Ассоциация, в свою очередь, выплачивает доход по облигациям, выпущенным от своего имени, и погашает их стоимость. Учитывая, что ипотечные ценные бумаги не погашаются ранее окончания срока их действия, для повышения их ликвидности в системе предусмотрена возможность проведения операций с ними на вторичном рынке ценных бумаг с участием уполномоченных банков и профессиональных участников рынка ипотечных ценных бумаг.

За счет средств, получаемых от заемщиков в уплату процентов по ипотечным кредитам, превышающих проценты по выпущенным ипотечным ценным бумагам, формируется доход ипотечных финансово-кредитных учреждений и покрываются расходы, связанные с их текущей деятельностью и выплатой страховых премий ипотечной страховой компании по договору страхования ипотечных обязательств заемщика.

Для регулирования массового социально значимого рынка ипотечного жилищного кредитования недостаточно использовать только существующие универсальные правовые и экономические нормы и нормативы. Также невозможно использовать имеющееся банковское законодательство. Это обуславливает необходимость разработки и принятия ипотечного законодательства, включающего закон об ипотеке, закон об ипотечных финансово-кредитных учреждениях (ипотечных банках и ипотечных операторах), закон об ипотечных ценных бумагах.

Обязательным условием успешного функционирования предлагаемой системы ипотечного жилищного кредитования является создание всех вышеуказанных специализированных институтов. Отсутствие одного из них может привести к нестабильности всей системы.

Следует иметь в виду, что функции отдельных ее элементов на начальном этапе могут принимать на себя существующие аналогичные структуры, отвечающие требованиям специального ипотечного законодательства и стандартам ипотечного кредитования.

Что касается потенциала для развития данного рынка в Республике Беларусь, то он немал. Приблизительная оценка только первичного рынка недвижимости позволяет сделать следующие выводы. В Беларуси за 2006 г. было введено в действие около 3,7 млн. м² жилья. При предположении, что площадь типовой квартиры в новостройках составляет 70 м² (трехкомнатная квартира), это означает, что в действие было введено свыше 52 тыс. квартир.

В Беларуси реально живет порядка 11 млн. человек, что, исходя из средней численности семьи в 4 человека, соответствует приблизительно 2,75 млн. семей. Если продолжительность самостоятельной жизни человека (семьи) можно принять за 50 лет, то оценочная потребность населения в жилье составляет около 60 тыс. квартир в год. С учетом поправки на оборот вторичного рынка жилья последнюю величину можно увеличить как минимум в два раза. Таким образом, рынок жилья в нашей стране составляет не менее 120 тыс. квартир в год.

Оценим рынок жилья не в натуральном, а в денежном выражении. Возьмем, безусловно, самую ликвидную часть рынка недвижимости Беларуси – г. Минск. Население Минска составляет около 2 млн. человек, или 500 тысяч семей. Допустим, они проживают в 300 тыс. квартир, тогда, приняв стоимость средней квартиры за 50 тыс. долл., стоимость жилищного фонда Минска можно оценить в 15 млрд. долл.

Если же допустить, что ежегодно услугами ипотечного кредитования будет пользоваться всего 1% семей, то потенциал рынка ипотеки только в Минске составит 150 млн. долл. в год. В масштабах всей страны эта цифра будет значительно выше.

В настоящее время сложилась парадоксальная ситуация, когда, с одной стороны, в реально существующих условиях очень трудно запустить массовое долгосрочное кредитование, а с другой стороны, выход из кризиса невозможен без развития реального сектора экономики, для чего необходимы именно долгосрочные инвестиции. В этих условиях привлечь финансовые ресурсы на внутреннем и внешнем рынке для различных инвестиционных проектов возможно только под серьезное обеспечение, которым может быть недвижимость. Иными словами, ипотечное кредитование, хотя и требует для своего эффективного развития определенной политической и экономической ус-

тойчивости и прогнозируемости, в то же время является необходимым инструментом для стабилизации экономики.

Развитие долгосрочного кредитования населения на покупку жилья позволило возродить промышленность, создать новые рабочие места, оздоровить банковскую систему и выйти из кризиса США в 30-х гг., Канаде, Германии в 40–50-х гг., Аргентине и Чили в 70–80-х гг. XX в., а также ускорить проведение экономических реформ в ряде других стран. Опыт ипотечного жилищного кредитования в ряде регионов и городов Российской Федерации также показал, что активизируется спрос на жилье, происходит существенное увеличение объемов жилищного строительства и на каждый рубль кредита в жилищное строительство привлекается от 4 до 8 руб. средств населения [24]. Поэтому благодаря ипотеке можно задействовать те огромные финансовые средства, которые хранятся на руках населения в виде наличной иностранной валюты. По оценке Национального банка Республики Беларусь, на руках у населения находятся значительные запасы иностранной валюты (1–1,5 млрд. долл. США), которые играют роль средств накопления в условиях недоверия к государственным и частным банкам, трудно предсказуемой инфляции и низкого авторитета национальной валюты.

Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия населения к государственным и коммерческим банкам, так как граждане, кредитующиеся в банке, как правило, держат в нем и свои расчетные и депозитные счета.

Таким образом, основными направлениями формирования системы ипотечного кредитования являются:

- разработка на государственном уровне Программы развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь;
- создание нормативной правовой базы для выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг;
- определение механизмов государственной поддержки и стимулирования деятельности ипотечных банков;
- формирование основных элементов системы ипотечного кредитования – Республиканского ипотечного агентства, специализированных кредитных учреждений, страховых компаний, оценочных фирм.

Внедрение системы жилищного ипотечного кредитования в Республике Беларусь позволит решить следующие вопросы:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для значительной их части;
- значительно активизировать рынок жилья;

- вовлечь в экономический оборот жилищную недвижимость с помощью ипотеки;
- создать базу для привлечения сбережений населения и других внебюджетных финансовых ресурсов в жилищную сферу;
- обеспечить развитие строительного сектора, промышленности строительных материалов и сопутствующих отраслей;
- осуществить развитие банковской деятельности, привлечь в кредитную сферу дополнительные источники;
- обеспечить решение жилищной проблемы;
- частично решить проблему занятости;
- оказать серьезное влияние на общее развитие экономики.

11. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Процессы приватизации, разгосударствления предприятий, формирования института частной собственности и нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений существенно актуализировали вопросы оценки как самих предприятий, так и иных объектов недвижимости [76, 77, 81, 141]. Стоимостный учет огромного капитала белорусской экономики и вовлечение его в экономический оборот немислим без оценочной деятельности [142].

Повышенное внимание к оценке собственности необходимо в условиях трансформации экономической макросистемы. Выбор модели экономического роста, обоснование концептуальных подходов к государственному управлению экономикой и национальным богатством во многом повлияют на дальнейшее развитие национальной экономики, определяют ее место в системе международной экономики в перспективе.

Внутренняя природа экономической системы субъектов хозяйствования обусловила углубление правовой и имущественной самостоятельности предприятий. Расширились права предприятия в приобретении и обновлении имущества, в возможностях изменения стоимости имущества. Отсутствие продуманной политики в области управления, оценки и переоценки имущества предприятий, амортизации приводит к тому, что стоимость амортизируемого имущества не всегда адекватна формированию его реальной восстановительной и остаточной стоимости, что оказывает непосредственное влияние на поступления в бюджет государства, на возможность обновления основных фондов, на повышение цен на предприятия, а следовательно, и на конкурентоспособность продукции, на такие показатели эффективности работы предприятий, как прибыль, доход, рентабельность продукции и капитала. Особенно остро эти вопросы стоят в условиях, когда износ основных фондов предприятий большинства отраслей достиг критического уровня и постоянно увеличивается [12].

Проблемы и неясности в вопросах оценки недвижимости, равно как бизнеса и интеллектуальной собственности, отсутствие проработанной законодательной базы, единой государственной концепции, аналитических центров в области недвижимости и оценки, профессиональной подготовки в области оценки, единых принципов, подходов и методов оценки имущества с учетом международного опыта наносят экономике Беларуси серьезный ущерб.

11.1. Современное состояние развития системы оценки имущества

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность в Беларуси, является Указ Президента Республики Беларусь № 615 от 13 октября 2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и утвержденное Указом Положение «Об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь».

Помимо Указа, существует также множество нормативных актов, определяющих процедуру оценки в Беларуси по разным направлениям [107].

В целях реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 Госкомимуществом ведется разработка государственных стандартов Республики Беларусь по оценке стоимости объектов гражданских прав, а также разработаны и внесены на рассмотрение Правительства проекты: Закона Республики Беларусь «О внесении дополнений в Кодекс об административных правонарушениях»; постановлений Совета Министров Республики Беларусь: «О делегировании полномочий Правительства Республики Беларусь Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь на разъяснение вопросов применения Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615»; «Об утверждении Инструкций о порядке проведения аттестации оценщиков и о порядке ведения государственного реестра оценщиков».

Разработан и представлен в Правительство для рассмотрения проект постановления Совета Министров Республики Беларусь «О некоторых вопросах экспертизы достоверности оценки стоимости имущества, внесимого в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица».

С 20 мая 2007 г. вступило в силу постановление Совета Министров РБ от 7 мая 2007 г. № 562 «О методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий». Кроме того, постановлением Совета Министров РБ от 7 мая 2007 г. № 561 в ряд нормативных актов внесены изменения, предусматривающие проведение независимой оценки стоимости объектов гражданских прав. В частности, подкорректировано Положение, определяющее порядок оценки принадлежащих физическим лицам жилых домов, садовых домиков, дач, жилых помещений (квартир, комнат), надворных построек, гаражей, иных зданий и строений, в том числе не завершенных строительством (далее – здания и строения), для исчисления налога на недвижимость. Отныне «физическое лицо вправе представить в нало-

говый орган заключение об оценке (по рыночной стоимости) зданий и строений на 1 января года, за который исчисляется налог на недвижимость, выданное оценщиком (индивидуальным предпринимателем либо работником индивидуального предпринимателя или юридического лица), имеющим свидетельство об аттестации оценщика на право проведения независимой оценки соответствующего вида объекта оценки. Рыночная стоимость зданий и строений принимается налоговым органом в качестве объекта налогообложения». Аналогичные изменения внесены в Положение о порядке определения физическими лицами стоимости декларируемого имущества, утвержденное постановлением Совета Министров РБ от 15 марта 2003 года № 641 «О некоторых вопросах представления физическими лицами деклараций о доходах и имуществе и об источниках денежных средств». По новым правилам, «физические лица при определении стоимости декларируемого имущества вправе использовать заключение об оценке (по рыночной стоимости) декларируемого имущества, выданное оценщиком (индивидуальным предпринимателем либо работником индивидуального предпринимателя или юридического лица), имеющим свидетельство об аттестации оценщика на право проведения независимой оценки соответствующего вида объекта оценки». Вследствие этих изменений потребность в оценщиках может значительно возрасти, а значит, появятся новые перспективы развития этой профессии.

Наиболее важными для оценщиков является разработка и утверждение государственных стандартов Республики Беларусь по оценке стоимости объектов гражданских прав в 2007 г. (ознакомиться с ними можно на сайте Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь <http://www.gosstandart.gov.by/Actual-info.php>). Не менее важным теперь является приведение их в соответствие с международными и европейскими стандартами оценки.

Создаваемая отечественная система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав представляет собой комплекс взаимосвязанных стандартов оценки, устанавливающих положения, правила и требования, обеспечивающие нормативное, методическое, организационное единство при определении стоимости объектов оценки, предоставлению услуг по оценке, а также взаимодействию заинтересованных сторон в области оценочной деятельности.

Согласно положениям Указа Президента № 615, выделяют следующие случаи обязательного проведения оценки:

- 1) при продаже в процессе конкурсного производства имущества лица, признанного банкротом, для определения начальной цены этого

имущества на публичных торгах. Оценивается стоимость имущества, выставляемого на торги;

2) при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кредитного договора) залога имущества, кроме денежных средств. Оценивается стоимость имущества, передаваемого в залог;

3) при внесении неденежного вклада в уставный фонд юридического лица. Оценивается стоимость вносимого в этот фонд неденежного вклада;

4) при совершении сделки, предусматривающей отчуждение государственного имущества, кроме имущества, относимого к оборотным активам государственных юридических лиц. Оценивается стоимость соответствующего имущества, подлежащего возмездному отчуждению;

5) при возмездном приобретении Республикой Беларусь, ее административно-территориальной единицей, юридическим лицом государственной формы собственности недвижимого имущества. Оценивается стоимость приобретаемого имущества;

б) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Наиболее значимыми работами в области оценки в 2006 г. стали оценки государственного имущества, вносимого в виде неденежного вклада в уставные фонды предприятий с иностранными инвестициями (ЗАО «Санаторий-профилакторий “Золотые пески”», СООО «Белоруснефть-РуссНефть», СООО «Росбелпак» и СЗАО «Стадиум»), оценка неденежного вклада ОАО «Нафтан», вносимого в создаваемое совместно с ОАО «Лукойл» предприятие по производству и реализации присадок, оценка рыночной стоимости имущества ОАО «Белтрансгаз», КСКУП «Городской центр “Минский ледовый Дворец спорта”», РУПТП «ТРИ-ОР», КУП «Докшицкое ПМС», ОДО «Белроском» и имущества стадиона «Трактор», а также санатория-профилактория писателей «Ислочь», выполненных организациями, осуществляющими оценочную деятельность. Ведущей организацией в области оценки РУП «Институт недвижимости и оценки» во исполнение поручений Правительства осуществлена оценка (помимо некоторых из вышеперечисленных) основных средств предприятий, подлежащих выносу за пределы г. Минска, – ОАО «Минскдрев», ТКУП «Минсктранс», РУП «Минск-Кристалл», ОАО «Сукно», ОАО «Дрожжевой комбинат». По заявкам органов госуправления выполнена оценка основных ОАО «Белагропромбанк» и оценка двух цементных заводов – ПРУП «Кричевцементношифер» и ПРУП «Белорусский цементный завод». С целью привлечения иностранных

инвесторов в Республику Беларусь в 2006 г. произведена оценка ОАО «Внешэкономбанк», ЗАО «Славнефтебанк», ЗАО «Белпак». Эти и сотни других оценок недвижимости, бизнеса, машин и оборудования, нематериальных активов подчеркивают необходимость развития и научного обоснования отечественной системы оценки в Беларуси.

Начиная с 20 мая 2007 г. заниматься оценкой стоимости гражданских прав в Беларуси могут только аттестованные оценщики. С этой же даты вступило в силу постановление Правительства о методах оценки стоимости гражданских прав. По состоянию на 15.02.2008 г. в Беларуси 272 оценщика получили право на проведение независимой оценки капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, не завершенных строительством объектов и чуть больше 150 человек на оценку других активов. В их числе специалисты Национального кадастрового агентства, Минского городского центра недвижимости, агентств по госрегистрации и земельному кадастру областных городов и Минска, Института недвижимости и оценки, РУП «Жилкоммунтехника», РДУП «Белтехинвентаризация» и других государственных предприятий. И только чуть больше трех десятков аттестованных оценщиков – это специалисты организаций частной формы собственности. С подробным списком аттестованных оценщиков, с названием организаций, в которых они работают, и номерами телефонов можно ознакомиться на сайте Государственного комитета по имуществу <http://www.gki.gov.by> (адрес страницы <http://www.gki.gov.by/inform/ocenshiki.html>). Там же на сайте можно ознакомиться с правилами прохождения аттестации и требованиями, которые предъявляются к претендентам на аттестацию. И все же три сотни оценщиков для Беларуси – величина небольшая, особенно если учесть последние изменения в законодательстве. Уже в ближайшей перспективе нашей экономике могут понадобиться еще сотни и тысячи таких специалистов, а значит, необходимо интенсифицировать процесс подготовки и улучшить качество подготовки оценщиков в Беларуси (включая организацию высшего образования в области оценки), а развитию оценочной деятельности придать цивилизованные черты в соответствии с концепцией развития.

11.2. Концепция развития системы оценки имущества

Как было отмечено выше, неотъемлемой частью цивилизованного рынка недвижимости и одним из структурообразующих механизмов рыночной экономики является институт профессиональной оценки

недвижимого имущества, который должен развиваться в соответствии с Концепцией системы оценки имущества. Данная концепция должна всесторонне обсуждаться и утверждаться на государственном уровне.

Концепция системы оценки имущества должна учитывать следующие основные положения и принципы [76, 77, 92, 122, 123, 136]:

- Оценка имущества является самостоятельным (профессиональным) видом деятельности.

- Оценка, в первую очередь, является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследований и т. д.

- Базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях в Республике Беларусь необходимо создавать и развивать национальную систему оценки. Недопустимо как слепое копирование зарубежного опыта, так и создание каких-либо «принципиально новых» подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии этого научного направления.

- Оценка, как профессиональный вид деятельности, должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ, а также учитывать как национальные, так и отраслевые особенности [153].

- Социальный и экономический эффект от развития оценочной деятельности может быть достигнут только при условии соблюдения принципа равенства прав и обязанностей всех участников оценочного процесса, включая и органы государственной власти.

- Основной функцией государства в формировании оценки должно являться, в первую очередь, создание системы правового регулирования этого вида деятельности.

- Оценкой должны заниматься как государственные, так и частные оценщики. При этом и те и другие должны иметь равные возможности для реализации своих профессиональных навыков и работать в общем правовом, методологическом и информационном пространстве.

- Развитие оценки является необходимым условием для преодоления проведения комплексных реформ в экономике, проведения полноценной структурной перестройки, активизации инвестиционных процессов.

Государство на рынке, в том числе и на рынке услуг по оценке, выполняет две роли: во-первых, института, устанавливающего «правила игры», и, во-вторых, одного из участников этого рынка.

Основной целью создания системы государственного регулирования деятельности по оценке является формирование базовых условий для функционирования этого сегмента рынка услуг, а именно:

- юридическое закрепление факта появления независимой оценки имущества как самостоятельного вида деятельности;
- установление прав и обязанностей участников этого рынка;
- обеспечение процедур включения этого вида деятельности в общую систему законодательной, исполнительной и судебной власти и в разработку и выполнение крупных государственных программ;
- гарантирование выполнения основных систем обеспечения деятельности по оценке, включающих в себя, в частности, системы законов, стандартов, систем аттестации качества услуг, используемых нормативных материалов и т. д.

Учитывая все перечисленные задачи, которые необходимо решать, целесообразно в структуре исполнительной власти иметь уполномоченный орган, который бы осуществлял координацию работ в области оценки.

Развитие оценки невозможно без создания реально функционирующей и авторитетной общественной организации.

Подготовка оценщиков является одним из основных вопросов создания полноценной профессиональной среды. Развитие учебного процесса, призванного отвечать потребностям как в долгосрочной перспективе, так и решать текущие задачи, является приоритетным направлением в вопросах подготовки и переподготовки оценщиков [153, 154]. Перспективным является увеличение часов на подготовку оценщиков и их подготовка на базе высшего образования при условии создания предпосылок и условий для высшего оценочного образования.

Развитие оценочной деятельности без создания системы научных и методологических исследований практически невозможно.

Первоочередными задачами научных исследований в области оценки являются [94, 95, 129, 130, 133, 136, 151]:

- разработка стандартов по различным направлениям оценки, в том числе оценки природных ресурсов и др.;
- разработка методологии и системы определения восстановительной стоимости объектов недвижимости с учетом текущих цен и расценок;
- разработка методологии и нормативной базы определения средних сроков полезного использования объектов основных фондов;
- разработка методологии расчета кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения;
- разработка методов определения налогооблагаемой стоимости объекта недвижимости при введении единого налога;

- разработка методов расчета всех видов износа для различных видов;
- разработка математических методов расчета различных видов стоимостей;
- разработка математических методов расчета рисков при анализе доходности объектов оценки;
- разработка и внедрение экспертных систем в оценке имущества.
- использование нечетких множеств в оценке имущества;
- разработка методик, позволяющих оценить влияние стоимости имущества на финансовые результаты работы предприятия.

Получение зарубежных грантов на развитие и гармонизацию оценочной деятельности в Республике Беларусь и за рубежом является важнейшей задачей и может стать хорошим стимулом для развития этой деятельности в республике.

Процесс оценки имущества и нематериальных активов подразумевает проведение анализа больших массивов информации. Практически основные текущие затраты при проведении конкретных оценок связаны, в первую очередь, с получением, покупкой, хранением и обработкой различных информационных потоков. Поэтому разработка систем информационного обеспечения работы оценщиков является одним из важнейших факторов создания полноценной системы оценки в Республике Беларусь.

Система информационного обеспечения деятельности по оценке должна также включать издание научных журналов и специализированной литературы.

12. ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ И ПРАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Предлагаемый экономический механизм управления недвижимостью, включающий систему норм, правил, принципов, приемов, подходов и методов управления недвижимостью на макро- и микроуровнях, позволит активизировать процесс повышения эффективности использования ресурсно-имущественного потенциала государства, вовлечения недвижимости в гражданский оборот, государственным органам по управлению государственным имуществом и управленческому аппарату предприятий – оценивать имущество предприятия и определять пути его наиболее эффективного использования, будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности недвижимости и привлечению внутренних и внешних инвестиций, в т. ч. при помощи ипотеки и приватизации, позволит сформировать базу экономически обоснованного налогообложения в части недвижимого имущества, а также совершенствовать систему финансирования, оценки и управления недвижимостью.

Социально-экономический эффект от внедрения механизма будет проявляться в увеличении доходов государства и предприятий вследствие более эффективного управления недвижимостью в составе национального богатства, в получении дополнительных ресурсов для повышения конкурентоспособности, формировании широкого слоя эффективных собственников, привлечении инвестиций в развитие предприятий, совершенствовании системы правового и коммерческого развития недвижимости, мобилизации средств населения в сферу инвестирования, экономии бюджетных средств и средств, направляемых на проведение соответствующих исследований, увеличении доходной части бюджета, эффективном использовании средств, направляемых на развитие недвижимости

Полученные результаты могут использоваться:

- государственными структурами (Государственный комитет по имуществу, Институт недвижимости и оценки, Министерство экономики, Администрация Президента, Национальная академия наук Беларуси, исполкомы, парламент и др.) при разработке нормативных актов в сфере управления и оценки недвижимости, направлений развития недвижимости, в т. ч. при рассмотрении вопросов приватизации, налогообложения, развития ипотечного кредитования, фондового рынка, анализа рынка недвижимости, оценки недвижимости (в т. ч. массовой), государственного регулирования рынка недвижимости;

- предприятиями Республики Беларусь при управлении своим имуществом (переоценка основных фондов, передача объектов недвижимости в аренду, привлечение кредитов под залог недвижимости и инвестиций);

- оценочными, риэлторскими, страховыми, лизинговыми компаниями, банками и другими коммерческими структурами и общественными организациями, связанными с недвижимостью;

- сотрудниками вузов при разработке учебных программ и курсов по дисциплинам, связанным с экономикой, оценкой и управлением недвижимостью и предприятием.

Данное направление исследований будет развиваться в БГТУ в рамках написания руководителем исследования докторской диссертации, разработки соответствующих дисциплин специализации «Менеджмент недвижимости», выполнения государственных и научно-исследовательских программ и может развиваться по направлениям повышения эффективности использования национального богатства государства. Огромный интерес представляет новое направление для развития международного сотрудничества. Сферами взаимных интересов могут выступить научная и образовательная деятельность, связанная с управлением недвижимым имуществом и повышением эффективности использования национального богатства.

Практическая и экономическая значимость полученных результатов заключается в том, что внедрение разработанных положений будет способствовать повышению эффективности экономики Республики Беларусь. Социально-экономический эффект от внедрения методики будет проявляться в увеличении доходов государства и предприятия вследствие эффективного управления стоимостью, а также в получении предприятиями дополнительных ресурсов для развития и повышения конкурентоспособности своего производства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах.

Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей системы рыночной экономики страны. И это понятно – объект недвижимости не только особый товар, но одновременно и капитал, приносящий доход, и основание для оказания услуг с целью ведения эффективной предпринимательской деятельности. Однако владение недвижимостью – это не только и не столько право на обладание благом, сколько обязанность его эффективного использования и сохранения, сопряженная подчас с немалыми затратами. В связи с этим возрастает потребность в комплексном научном исследовании системы экономики, оценки и управления недвижимостью.

Белорусский рынок недвижимости отражает все проблемы реформируемой экономики. Он характеризуется неравномерным развитием отдельных рыночных сфер, несовершенством законодательного обеспечения, в частности оценки и управления недвижимостью, отсутствием стратегии и научных подходов к управлению недвижимостью и вовлечением ее в экономический оборот. Недостаточная результативность экономических преобразований, связанных с переходом к рыночной экономике, заключена в том числе в недостаточно эффективном использовании собственности и имеющихся ресурсов. Беларусь обладает достаточной недвижимостью, земельными и лесными ресурсами, однако низкий уровень управления недвижимостью без учета многомерности цивилизованного рынка вызвал системный кризис в этой области и требует решительных действий для выхода из этой негативной ситуации. Недвижимость представляет, с одной стороны, основную базу производства и жизнедеятельности людей, а с другой – базу налогообложения, объект инвестирования, средство социально-экономического развития, часть национального богатства. Одна из задач в процессе дальнейшего повышения экономического потенциала страны – повышение эффективности использования и рост стоимости национального богатства.

Создание ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, увеличение доходов бюджета, привлечение инвестиций в экономику республики, проведение единой долгосрочной политики в сфере управления имущественным комплексом республики – цели формирования системы управления недвижимостью.

Работа всех элементов системы управления недвижимостью в едином экономическом, организационном, правовом и информационном пространстве – основа ее эффективного функционирования.

В сложившейся социально-экономической ситуации назрела необходимость пересмотра принципов и приоритетов в области управления недвижимым имуществом.

Основными задачами в области совершенствования системы управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности, являются:

- эффективное использование имущественно-земельного комплекса республики;
- максимально возможное повышение доходности объектов недвижимости и предприятий;
- вовлечение в хозяйственный оборот недвижимого имущества;
- привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
- проведение реформ в сфере недвижимости с учетом их социальной направленности.

Приоритетными направлениями развития рынка недвижимости в Республике Беларусь являются формирование комплексной системы управления недвижимостью, совершенствование земельной, жилищной и налоговой политики, внедрение институтов ипотечного кредитования и профессиональной (рыночной) оценки недвижимого имущества, в т. ч. массовой, развитие аналитики на рынке недвижимости и системы подготовки кадров в сфере недвижимости.

Для формирования комплексной системы управления, оценки и анализа рынка недвижимости был проведен анализ рынка недвижимости с момента его зарождения и по настоящий момент и массовая оценка жилой недвижимости. Выявлены проблемы и недостатки налогообложения недвижимости в Республике Беларусь.

Несмотря на исключительную важность преобразования управления недвижимостью в Беларуси в настоящее время процесс развития реформ в сфере недвижимости протекает достаточно вяло, бессистемно и неадекватно общим темпам экономических трансформаций, обусловленных рыночными реформами.

Прежде всего, отсутствует научно обоснованная методология управления недвижимостью на различных уровнях, основу которой должна составить концепция управления недвижимостью, реализуемая в конкретных экономических моделях и механизмах регулирования отношений в данной сфере.

Реализация системы управления недвижимостью требует:

- подготовки и принятия нормативных правовых актов, регулирующих отношения на рынке недвижимости;
- разработки комплексных целевых программ, направленных на формирование ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости;
- координации действий органов государственной власти, органов местного государственного управления и профессиональных участников рынка недвижимости.

В период перехода к рыночным отношениям недвижимость представляет особый интерес с точки зрения возможности ее вовлечения в рыночный оборот, использования как основы для развития инвестиционной активности. Поэтому оценке недвижимости, анализу и регулированию рынка недвижимости государство должно уделять особое внимание, чего, к сожалению, нет на самом деле. Во всех странах существуют центры анализа рынков недвижимости. Такой центр существует и при Российской академии наук. Профессиональный анализ и оценка инвестиционной привлекательности недвижимости необходимы и Республике Беларусь, поскольку это один из ключевых факторов привлечения иностранных инвестиций.

В отличие от России, в Беларуси долгое время никто не занимался анализом рынка недвижимости, не говоря уже о его прогнозировании. Только несколько лет назад стало проводиться систематическое изучение рынка недвижимости, однако до сих пор нет общепринятой методологии его анализа и прогнозирования. Анализ развития рынка недвижимости с момента его рождения позволил выявить, что основные закономерности развитых рынков нарушаются и протекают иначе для развивающихся рынков недвижимости в условиях переходных экономик.

Рынок недвижимости Беларуси по историческим меркам еще очень молод и находится на стадии развития.

Сегменты рынка недвижимости в Беларуси развиты неравномерно: рынок земли практически не развит; рынок нежилой недвижимости развивается средними темпами; наиболее крупным и наиболее развитым сегментом с рыночной точки зрения является сектор жилой недвижимости.

Перспективным направлением развития рынка недвижимости Беларуси является приватизация и дальнейшее строительство объектов недвижимости с привлечением денежных средств как граждан, так и предприятий различных форм собственности, а также иностранных инвестиций.

Определяющей закономерностью динамики цен на недвижимость в развивающейся переходной экономике является рост долларовых цен на жилье от начального, заведомо низкого уровня до естественного для каждого города «мирового» уровня, соответствующего его специфическим особенностям.

Еще одна особенность развития рынка недвижимости заключается в том, что цикл его развития не совпадает с промышленным циклом на уровне макроэкономики, и этим во многом объясняется отрицательная корреляция доходов от инвестиций в недвижимость и инвестиций в традиционные финансовые активы. Еще одной определяющей закономерностью развивающихся рынков недвижимости является прекращение роста цен и переход к стабильным (колеблющимся в небольших пределах) ценам в условиях прекращения спада и начала экономического подъема.

Отличительная особенность развивающегося рынка жилья в городах Беларуси состоит в том, что на ранних стадиях развития рынка рост цен происходит несмотря на превышение предложения над спросом. Еще одна особенность – развитие рынка недвижимости в городах Беларуси в условиях схожей экономической ситуации происходит асинхронно.

Что касается прогноза изменения цен на рынке недвижимости, то пока экономика Беларуси ускоренно растет, снижение цен если и будет, то очень слабым и кратковременным. Установление более долгосрочной тенденции и соответственно более сильного снижения цен можно будет ожидать только в случае торможения экономического роста. Показателен пример Польши, где в 1998–2000 гг. в результате торможения роста ВВП с +6,8% (1997) до +1% (2001) цены на недвижимость в среднем упали на 15%. Заметьте, спада экономики в Польше в этот момент не было.

Введение ипотеки на рынке недвижимости существенно может повлиять на рост цен при отсутствии должного развития фондового рынка. Тем не менее ипотеку нужно внедрять как можно быстрее. Незрелость денежно-кредитных инструментов в Беларуси, таких как ипотека, серьезно сказывается на функционировании экономики и строительстве современного жилья. Основными направлениями формирования системы ипотечного кредитования являются:

- разработка на государственном уровне Программы развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь;
- создание нормативной правовой базы для выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг;

- определение механизмов государственной поддержки и стимулирования деятельности ипотечных банков;

- формирование основных элементов системы ипотечного кредитования – Республиканского ипотечного агентства, специализированных кредитных учреждений, страховых компаний, оценочных фирм.

Республике Беларусь необходимы не отдельные исследования в этой области, а система мониторинга рынка недвижимости.

Необходимо создание авторитетной организации в области оценочной деятельности и в области управления недвижимостью.

Республике нужны свои научно-популярные издания в области недвижимости и оценки.

Необходимо завершение процессов денационализации и приватизации недвижимости и определение четкого базиса налоговой политики. Особое внимание необходимо уделить изменению правил налогообложения недвижимости и переоценки основных средств.

Разработка предложений по совершенствованию налогообложения недвижимости связана с двумя последовательными направлениями преобразований: реформирование действующей системы налогообложения, а также введение единого налога на недвижимость.

В частности, в целях модернизации существующего порядка налогообложения можно предложить конкретные пути преобразования:

- проведение массовой оценки недвижимости для целей ее налогообложения. В качестве налогооблагаемой базы использовать рыночную стоимость недвижимости;

- увеличение ставок налога на недвижимость предприятий на изношенные основные фонды для обновления основных фондов предприятия.

- переход к единому налогу на недвижимость, т. е. отказ от земельного налога на недвижимость. Стоимость земли войдет в стоимость недвижимости, и налогооблагаемой базой будет являться стоимость земли + стоимость улучшений.

Научная новизна работы состоит в разработке эффективного экономического механизма управления недвижимостью, позволяющего реализовать конституционные нормы и гарантии права собственности на недвижимость, активизировать вовлечение недвижимости в гражданский оборот, создать основу для сохранения природных свойств и качеств недвижимости в процессе их использования, обеспечить привлечение инвестиций в экономику республики, социальную стабильность и развитие общества, сформировать базу экономически обоснованного налогообложения в части недвижимого имущества, а также

совершенствовать систему оценки, финансирования и управления недвижимостью.

В монографии внесены предложения по формированию комплексной системы управления недвижимостью, совершенствованию подходов к управлению национальным богатством, приватизационной, инвестиционной, жилищной и налоговой политикой, государственному регулированию рынка недвижимости, внедрению институтов ипотечного кредитования и профессиональной оценки недвижимого имущества, развитию аналитической деятельности и системы подготовки кадров в сфере недвижимости. Предложено создание при НАНБ Центра анализа рынка недвижимости Республики Беларусь. Важным является также создание системы массовой оценки недвижимости в Республике Беларусь и развитие фондового рынка.

Разработана методика массовой оценки, позволяющая получать результаты оценки имущества с высокой точностью.

Осуществление данных мероприятий позволит придать цивилизованные черты развитию процессов, связанных с недвижимым имуществом и, на наш взгляд, будет способствовать прогрессу, а в дальнейшем и стабилизации экономических процессов в отечественной экономике.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Азбука инвестирования в недвижимость: пер. с англ. / Кен Макэлрой. – 2-е изд. – Минск: Попурри, 2006. – 255 с.
2. Александров, В. Т. Ценообразование в строительстве / В. Т. Александров, Т. Г. Касьяненко. – СПб.: Питер, 2000. – 256 с.
3. Алымов, Ю. Экономические и правовые предпосылки создания в Республике Беларусь системы ипотечного кредитования / Ю. Алымов, С. Илюкевич // Банковский вестн. – 2000. – № 40. – С. 28–32.
4. Анисимова, И. Н. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом / И. Н. Анисимова, Н. П. Баринов, С. В. Грибовский // Вопросы оценки. – 2003. – № 1. – С. 2–7.
5. Антипов, А. В. Организация и оценка эффективности землепользования и землевладения: учеб.-практ. пособие / А. В. Антипов, С. И. Носов. – М.: Рос. экон. акад., 2000. – С. 15–18.
6. Антология экономической классики. В 2 т. Т. 1 / В. Петти, А. Смит, Л. Рикардо. – М.: Эконом, Ключ, 1993. – 475 с.
7. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
8. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. – М.: Московский ин-т коммунального хоз-ва и стр-ва, 2001. – 440 с.
9. Балабанов, И. Т. Экономика недвижимости: учеб. пособие / И. Т. Балабанов. – СПб. и др.: Питер бук, 2000. – 206 с.
10. Барон, Л. И. О национальном богатстве России / Л. И. Барон // Свободная мысль-XXI. – 2004. – № 1. – С. 7–10.
11. Белых, Л. П. Формирование портфеля недвижимости / Л. П. Белых. – Москва : Финансы и статистика, 1999. – 262 с.
12. Бердникова, Т. Б. Оценка и налогообложения имущества предприятий: учеб. пособие / Т. Б. Бердникова. – М.: Инфра-М, 2003. – 233 с.
13. Березин, М. Ю. Налогообложение недвижимости / М. Ю. Березин. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 367 с.
14. Беренс, В. Руководство по оценке эффективности инвестиций: В. Беренс, П. М. Хавранек; пер. с англ. – Изд. перераб. и доп. – М.: Интерэксперт: Инфра-М, 1995. – 528 с.
15. Большой экономический словарь / Ч. Ю. Агафонова [и др.]; под ред. А. Н. Азрилияна. – М.: Фонд «Правовая культура», 1994. – 525 с.

16. Брокгауз, Ф. А. Энциклопедический словарь В 82 т. Т. 20 / Ф. А. Брокгауз, И. А. Ефрон. – СПб., 1897.
17. Вайнштейн, А. Л. Народное богатство и народнохозяйственное накопление предреволюционной России. Статистическое исследование / А. Л. Вайнштейн. – М.: Госстатиздат, 1960. – С. 428–429.
18. Васина, Е. В. Управление недвижимостью: курс лекций / Е. В. Васина, Н.П. Мыцких; Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск : Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь, 2004. – 133 с.
19. Волочков, Н. Г. Справочник по недвижимости / Н. Г. Волочков. – М.: Инфра-М, 1996. – 669 с.
20. Вуд, Ф. Бухгалтерский учет для предпринимателей / Ф. Вуд. – М.: Аскери: Информэйшн Лтд. «ХГС», 1992. – 250 с.
21. Гейзлер, П. С. Теоретические основы оценки имущества и других активов предприятия / П. С. Гейзлер // Бухгалтерский учет и анализ. – 1997. – № 1. – С. 40–41.
22. Глазырина, И. П. Природный капитал в экономике переходного периода. / И. П. Глазырина. – М.: РЭФИА, 2001. – 204 с.
23. Голдсмит, Р. У. Национальное богатство США в послевоенный период / Р. У. Голдсмит; пер. с англ. – М.: Статистика, 1968. – С. 5–29.
24. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости: учеб. / В. А. Горемыкин. – М.: Маркетинг, 2002. – 804 с.
25. Гражданский кодекс Республики Беларусь: текст по состоянию на 1 декабря 2007г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр, Национальный Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.
26. Гранова, И. В. Оценка недвижимости: Тесты. Задачи. Практические ситуации / И. В. Гранова. – 2-е изд. – СПб. и др.: Питер: Питер бук, 2002. – 254 с.
27. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости: учеб. пособие / С. В. Грибовский. – СПб.: Питер: Питер бук, 2001. – 334 с.
28. Григорьев, В. В. Управление муниципальной недвижимостью / В. В. Григорьев, И. А. Острина, А. В. Руднев. – М.: Дело, 2001.
29. Гриненко, С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций / С. В. Гриненко. – Таганрог: ТРТУ, 2004. – 249 с.
30. Гринюк, Н. И. Экономическая оценка недвижимости в управлении субъектами хозяйствования Республики Беларусь: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Н. И. Гринюк; Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 2001. – 29 с.

31. Гришаев, С. П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): учеб.-практ. пособие / С. П. Гришаев. – М.: Изд-во БЕК, 2001. – С. 3.
32. Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 492 с.
33. Дарков, А. К. Основы управления проектом в сфере недвижимости / А. К. Дарков; Всерос. науч.-исслед. ин-т проблем науч.-техн. прогресса и информ. в стр-ве (ВНИИНТПИ). – М., 2007. – 72 с.
34. Довдиенко, И. В. Формирование экономического механизма управления рынком жилой недвижимости: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / И. В. Довдиенко; Гос. акад. профес. переподгот. и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы. – М., 2005.
35. Еленеева, Ю. А. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Ю. А. Еленеева. – М.: МОЛК, 2002. – 132 с.
36. Заяц, Ф. Недвижимость: стратегия реорганизации / Ф. Заяц // Национальная экон. газ. – 1996. – № 27. – С. 8.
37. Земельные отношения в Республике Беларусь 2006: сб. нормативных правовых актов в области регулирования земельных отношений, использования и охраны земель, гос. регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, геодезии и картографии / сост: А. А. Гаев [и др.]. – Минск: Учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроительной и картографогеодезической службы, 2007. – 670 с.
38. Золотогоров, В. Г. Экономика: энцикл. слов. / В. Г. Золотогоров. – Минск: Интерпрессервис: Книжный дом, 2003. – 720 с.
39. Иваницкая, И. П. Введение в экономику недвижимости: учеб. пособие для высших учеб. заведений по направлению «Экономика» / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. – М.: Кнорус, 2007. – 180 с.
40. Иванов, В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 446 с.
41. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие для студентов по специальности «Финансы и кредит» / Е. Н. Иванова; Финансовая акад. при правительстве Российской Федерации; под ред. М. А. Федотовой. – М.: Кнорус, 2007. – 344 с.
42. Игошин, Н. В. Инвестиции. Организация управления и финансирование: учеб. для вузов / Н. В. Игошин – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999. – 413 с.

43. Ильенкова, С. Д. Основы менеджмента / С. Д. Ильенкова, В. И. Кузнецов. – М.: МЭСИ, 1998. – 130 с.
44. Инвестирование в недвижимость: пер. с англ. / Эндрю Джеймс Мак-Лин и Гари В. Элдред. – 5-е изд. – М.: Диалектика: Вильямс, 2007. – 411 с.
45. Инновационный менеджмент: учеб. для вузов / С. Д. Ильенкова [и др.]; под ред. С. Д. Ильенковой. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. – 328 с.
46. Иноземцев, В. Глобализация национальных хозяйств и современный экономический кризис / В. Иноземцев // Проблемы теории и практики упр. – 1999. – № 3 – С. 18–23.
47. Кириченко, В. Н., Национальное богатство СССР / В. Н. Кириченко. – М., 1964. – 215 с.
48. Ковалев, В. П. Словарь бизнесмена / В. П. Ковалев. – Минск: Выш. школа, 1995. – 320 с.
49. Кондратенко, В. К. Управление государственной собственностью субъекта РФ (на примере г. Москвы) / В. К. Кондратенко. – М.: Машиностроение, 2001. – 392 с.
50. Коупленд, Т. Стоимость компаний: оценка и управление / Т. Коупленд, Т. Колер, Дж. Мурин. – М.: ОЛИМП-БИЗНЕС, 1999. – 576 с.
51. Крутик, А. Б. Экономика недвижимости / А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, М. Ю. Горенбургов. – СПб.: Лань, 2001. – 478 с.
52. Кузин, Н. Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений / Н. Я. Кузин. – М.: Изд-во Ассоц. строит. вузов, 1998. – 203 с.
53. Кулагин, М. Предпринимательство и право: опыт Запада / М. Кулагин; под ред. Е. А. Суханова. – М.: Дело, 1992. – С. 110–115.
54. Кураков, В. Л. Большой толковый словарь экономических и юридических терминов / В. Л. Кураков. – М.: Вуз и школа, 2001–720 с.
55. Максимов, С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование / С. Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2003. – 256 с.
56. Маршал, А. Принципы экономической науки. В 2 т. Т. 1. / А. Маршал; пер. с англ.; вступ. статья Дж. М. Кейнса. – М.: Издат. группа Прогресс. Универс., 1993. – 415 с.
57. Международные стандарты оценки МСО 1–4 и предисловие к стандартам. В 4 т. Т. 1 / пер. с англ.; под ред. И. Артеменкова. – М.: РОО, 1995. – 180 с.

58. Международный стандарт бухгалтерского учета № 16. Недвижимость. Здания и оборудование // Международные стандарты бухгалтерского учета / пер. с англ. – Лондон: Прайс Уотер Хаус, 1994. – С. 213–232.

59. Моисеев, Н. А. Экономика лесного хозяйства: учеб. пособие / Н. А. Моисеев. – М.: ГОУ ВПО МГУЛ, 2006. – 384 с.

60. Нагаев, Р. Т. Недвижимость. Землеустройство и земельный кадастр. Градостроительство и архитектура. Экономика недвижимости и земельное право: энциклопед. слов. / Р. Т. Нагаев. – Казань: Идел-Пресс, 2001. – 896 с.

61. Налог на недвижимость: Законодательство Республики Беларусь. – Минск: Право и экономика, 1997. – 56 с.

62. Национальное кадастровое агентство (Беларусь). Анализ рынка промышленной недвижимости города Минска / сектор мониторинга и анализа рынка недвижимости отдела оценки земель ГУП «Национальное кадастровое агентство» // Земля Беларуси: ежекварт. науч.-произв. журн. / учредитель: Науч.-исслед. респ. унитар. предприятие по землеустройству, геодезии и картографии «БЕЛНИЦЗЕМ». – 2007. – № 2. – С. 7–13.

63. Недвижимость: Землеустройство и земел. кадастр. Градостроительство и архитектура. Экономика недвижимости и земел. право: энциклопед. слов. / Р. Т. Нагаев. – Казань: Идеал-пресс, 2001. – 895 с.

64. Недвижимость в Швеции: законодательство и сравнительный анализ: практ. пособие / Общественное об-ние «Земельная реформа»; В. А. Дорошкевич [и др.]; под ред. Г. В. Дудко, М. В. Кобасы. – Минск: Минсктиппроект, 2004. – 415 с.

65. Недвижимость: практ. энцикл. / А. В. Быстров [и др.]; под ред. И. С. Радченко. – М.: ГроссМедиа, 2005. – 405 с.

66. Некрасова, О. Ю. Личная недвижимость: то, что вы хотите знать, но не у кого спросить / О. Ю. Некрасова. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 176 с.

67. Новиков, Б. Д. Рынок и оценка недвижимости в России / Б. Д. Новиков. – М.: Экзамен, 2000. – 512 с.

68. О залоге: Закон Респ. Беларусь от 24 ноября 1993 г. № 2586-ХІІ: с изм. и доп.: текст по сост. на 22 декабря 2005 г. № 76–3 // Национальный реестр правовых актов РБ. – 2006. – № 6,2/1173.

69. О налоге на недвижимость. Закон Респ. Беларусь от 23 декабря 1991г. № 1337-ХІІ: с изм. и доп.: текст по состоянию на 29 декабря 2006 г. [Электронный банк данных «Бизнес»] / Национальный центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

70. О собственности в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 11 декабря 1990 г.: с изм. и доп.: текст по состоянию на 14 июля 1997 г. // Национальный реестр правовых актов РБ. – 2001. – № 2/603.

71. О создании системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 7 августа 2001 г. № 1173: в ред. от 19.11.2001 г. // Национальный реестр правовых актов РБ. – 2001. – № 2/120.

72. Оксфордский толковый словарь по бизнесу. Англо-русский. – М.: Прогресс-академия, 1995. – 752 с.

73. Организация оценки и налогообложения недвижимости : пер. с англ. / под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М.: Рос. о-во оценщиков [и др.], 1997. – Пер. изд.: Property appraisal and assessment administration / Gen. ed. Joseph K.Eckert (Chicago). – Изд. совместно с: Акад. оценки: Стар Интер.

74. Отчет о работе фонда государственного имущества Минского городского и областных территориальных фондов за 2006 г. / Фонд государственного имущества. – Минск, 2006.

75. Оценка недвижимости: учеб. для студентов высших учеб. заведений по специальности «Финансы и кредит» / А. Г. Грязнова [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Институт профессиональной оценки. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 492 с.

76. Оценка собственности и рынок недвижимости: сб. науч. ст. / под общ. ред. М. М. Ковалева, Н. Ю. Трифонова. – Минск: БГУ, 2003. – 208 с.

77. Оценка стоимости и экономика недвижимости // Проблемы оценки в переходной экономике: материалы IV Междунар. конф., Минск, 27–28 мая 2004 г. / под общ. ред. Н. Ю. Трифонова. – Минск: ГИУСТ, 2005. – 113 с.

78. Петров, В. Н. Экономика недвижимости / В. Н. Петров. – СПб.: Наука, 2003. – 176 с.

79. Петров, В. Н. Экономическая оценка лесной рекреации / В. Н. Петров, А. А. Зубко. – СПб.: Наука, 2005. – 195 с.

80. Полещук, И. И. Цены и ценообразование на рынке недвижимости Республики Беларусь: учеб. пособие для студентов экон. специальностей / Белорус. гос. экон. ун-т. – Минск: БГЭУ, 1995. – 31 с.

81. Положение по оценке стоимости объектов государственной собственности от 15.05.1996 г. // Национальная экон. газ. – 1996. – № 26. – С. 19–22.

82. Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития: материалы VIII Междунар. науч.

конф., Минск, 18–19 окт. 2007 г. В 4 т. Т. 2 / редкол.: С. С. Полоник [и др.]. – Минск: НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь, 2007. – 284 с.

83. Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития: материалы VIII Междунар. науч. конф., Минск, 18–19 окт. 2007 г. В 4 т. Т. 4 / редкол.: С. С. Полоник [и др.]. – Минск: НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь, 2007. – 288 с.

84. Программа развития лесного хозяйства на 2007–2011 гг. / М-во лесного хоз-ва Республики Беларусь. – Минск: М-во лесного хоз-ва Республики Беларусь, 2006. – 27 с.

85. Проект Налогового кодекса Республики Беларусь // Национальная экон. газ. – 1997. – № 32. – С. 3–29.

86. Развитие предпринимательства на рынке недвижимости в Республике Беларусь: материалы респуб. науч.-практ. конф., Минск, 28–29 апреля 2005 г., / редкол.: А. Э. Титовицкая (отв. ред.) [и др.]. – Минск: ГИУСТ, 2005. – 206 с.

87. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 496 с.

88. Ракова, Е. Ю. Приватизация в Беларуси: цели, методы и результаты / Е. Ю. Ракова // Белорус. экон. журн. – 2001. – № 3. – С. 97–106.

89. Реснянский, Е. П. Налог на имущество предприятий. Е. П. Реснянский. – М.: АКДИ Экономика и жизнь. – 1996. – 78 с.

90. Республика Беларусь в цифрах: краткий стат. сб. / редкол.: В. И. Зиновский (пред.) [и др.]. – Минск, 2007. – 346 с.

91. Римское частное право: учеб. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М., 1996. – С. 148–149.

92. Риполь-Сорагоси, Ф. Б. Основы оценочной деятельности / Ф. Б. Риполь-Сорагоси. – М.: ПРИОР, 2001. – 240 с.

93. Росс, Джордж. Стратегии Дональда Трампа по инвестированию в недвижимость. Уроки миллиардера для мелкого инвестора: пер. с англ. / Джордж Росс, Мак-Лин, Джеймс Эндрю; предисл. Дональда Трампа. – М.; СПб.; Киев: Диалектика, 2008. – 184 с.

94. Россоха, Е. В. Влияние основных фондов на финансовые показатели предприятия / Е. В. Россоха, Н. Г. Синяк // Финансы. Учет. Аудит. – 2004. – № 8. – С. 21–22.

95. Россоха, Е. В. Анализ влияния оценки основных фондов на доход предприятия / Е. В. Россоха, Н. Г. Синяк // Экономика. Финансы. Управление. – 2004. – № 5. – С. 88–95.

96. Руднев, Ю. А. Доходный метод: проблемы постановки и моделирования / Ю. А. Руднев, Э. Б. Саприцкий // Вопросы оценки. – 1998. – № 1. – С. 7–20.

97. Рынок недвижимости / учредитель агентство недвижимости «Эдемс». – Минск, 1997–1999.
98. Сали, Л. И. Имущественные и прочие налоги / Л. И. Сали. – М.: Междунар. центр фин.-экон. развития. – 1995. – 107 с.
99. Самми, Майк. Как разбогатеть на недвижимости в свободное время: пер. с англ. / Майк Самми и Роджер Доусон. – М.: Вильямс, 2007. – 378 с.
100. Самуэльсон П. Экономика: в 2 т. / П. Самуэльсон. – М.: НПО «Алгон», 1992. – 2 т. – 582 с.
101. Свитин, В.А. Функции и методы управления земельными ресурсами (концептуальные основы совершенствования государственной земельной службы на принципах устойчивого развития в Республике Беларусь: моногр. / В. А. Свитин. – Горки: БГСА, 2005. – 320 с.
102. Свод законов Российской Империи. В 16 т. Т. 10. Ч. 1: Свод законов гражданских. – Петроград, 1914. – С. 71.
103. Севостьянов, А. В. Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру: учеб.-практ. пособие / А. В. Севостьянов. – М.: Фирма Блок, 2000. – С. 68.
104. Сивкова, Л. А. Недвижимость: маркетинг, оценка. – М.: Интел-Синтез: журн. «Юрид. бюл. предпринимателя», 1996. – 63 с.
105. Симионов, Ю. Ф. Экономика недвижимости : учеб. пособие для экон. вузов / Ю. Ф. Симионов, Л. Б. Домрачев. – М.; Ростов н/Д : МарТ, 2004. – 222 с.
106. Симионова, Н. Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: учеб. пособие / Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. – М.; Ростов н/Д.: МарТ, 2006. – 448 с.
107. Синяк, Н. Г. Оценка имущества отрасли: учеб. пособие для студентов экон. специальностей / Н. Г. Синяк. – Минск: БГТУ, 2006. – 140 с.
108. Смагин, В. Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / В. Н. Смагин, В. А. Киселева. – М.: Эксмо, 2007. – 236 с.
109. Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – М.: Соцэкгиз, 1962. – 684 с.
110. Советский энциклопедический словарь / гл. ред. А. М. Прохоров. – М.: Сов. энцикл., 1989. – 1032 с.
111. Соловьев, М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учеб. пособие / М. М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224 с.
112. Состояние природной среды Беларуси: экол. бюл. 2006 г. / под ред. В. Ф. Логинова. – Минск: Минсктиппроект, 2007. – 366 с.
113. Справочник рыночных цен на объекты недвижимости г. Минска: по состоянию на 01.07.99 / Ин-т недвижимости и оценки;

под общ. ред. К. Холопика. – Минск: ООО «Информ. служба недвижимости», 1999. – 27 с.

114. Тарасевич, Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с.

115. Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости: учеб. / Е. И. Тарасевич. – СПб.: МКС, 2007. – 583 с.

116. Тарасов, В. Стране нужны инвестиции / В. Тарасов // Белорусский рынок. – 2002. – № 47. – С. 3–4.

117. Терехов, А. Национальное богатство и устойчивое развитие / А. Терехов // Правила игры. – 2004. – № 1. – С. 8–9.

118. Тэпман, Л. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для вузов / Л. Н. Тэпман; под ред. В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 302 с.

119. Управление земельными ресурсами: учеб.-практ. пособие / под ред. Л. И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.

120. Управление недвижимостью: пополняемая энциклопедия / А. Лушников [и др.]. – СПб.: Деловой Петербург: Бонниер Бизнес Пресс, 2005. – 31 с.

121. Управление портфелем недвижимости: сб. ст. / пер. с англ.; под ред. С. Беляева. – М.: ЮНИТИ, 1998. – 391 с.

122. Федотова, М. А. Оценка недвижимости и бизнеса: учеб. / М. А. Федотова. – М.: Ассоциация авторов и издателей «Тандем»: Изд-во «Экмос», 2000 г. – 352 с.

123. Филиппов, Л. А. Оценка бизнеса: учеб. пособие / Л. А. Филиппов. – М.: КНОРУ, 2006. – 720 с.

124. Фридман, Дж. П. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. П. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 462 с.

125. Харисон, Г. С. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Г. С. Харисон. – М.: Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

126. Хвалева, Н. В. Управление недвижимостью (имущественным комплексом) промышленных предприятий в условиях госрегулирования: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Н. В. Хвалева; Казан. гос. финансово-экон. ин-т. – Казань, 2004.

127. Методика, алгоритмы и практика кадастровой и индивидуальной оценки городских земель в г. Москве: учеб.-практ. пособие (выпуск + 3) / И. Л. Цуканов [и др.]. – М.: Фирма Блок, 1998.

128. Цукерман, Говард А. Недвижимость: зарубежный опыт развития: пер. с англ. / А. Говард Цукерман. – М.: Тема и др., 1994. – 573 с.

129. Черва, А. Переоценка основных средств: нормативные документы и особенности проведения за предыдущие годы / А. Черва // Финансы. Учет. Аудит. – 2005. – № 1. – С. 36–41.
130. Черва, А. Проведение переоценки основных средств в 2005 году / А. Черва // Финансы. Учет. Аудит. – 2005. – № 2. – С. 68–76.
131. Черняк, В. З. Управление недвижимостью / В. З. Черняк. – М.: Экзамен, 2006. – 318 с.
132. Шавров, С. А. Поэтапное развитие системы государственной регистрации недвижимости Республики Беларусь: Состояние дел в 2006 году и перспективы развития в 2007-м / С. А. Шавров // Веснік сувязі. – 2007. – № 1. – С.32–35.
133. Шевчук, Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д. А. Шевчук. – Ростов на/Д: Феникс, 2007. – 155 с.
134. Шимов, В. Н. Национальная экономика Беларуси / В. Н. Шимов. – Минск: БГЭУ, 2006. – 751 с.
135. Щербакова, Н. А. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Н. А. Щербакова. – Ростов н/Д; Новосибирск: Феникс: Сибирское соглашение, 2002. – 318 с.
136. Щитникова, И. В. Имущество предприятия: оценка и эффективность использования / И. В. Щитникова. – Минск: БГЭУ, 2000 – 186 с.
137. Экономика и управление недвижимостью / П. Г. Грабовый [и др.]. – М.: Изд-во АСВ, 1999. – 566 с.
138. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: учеб. пособие для вузов. В 2 ч. Ч. 2 / П. Г. Грабовый [и др.]; ред. П. Г. Грабовый. – М.; Смоленск: АСВ: Смолин плюс, 2001. – 436 с.
139. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: учеб. пособие для вузов. В 2 ч. Ч. 1 / П. Г. Грабовый [и др.]; ред. П. Г. Грабовый. – М.; Смоленск: АСВ: Смолин плюс, 2001. – 325 с.
140. Экономика и финансы недвижимости / Ю. В. Пашкус [и др.]; под ред. Ю.В. Пашкус; С.-Петербург. гос. ун-т, фак. менеджмента. – СПб.: Изд-во С.-Петербург. ун-та, 1999. – 185 с.
141. Экономика недвижимости: учеб. пособие/ В. И. Ресин [и др.]. – М.: Дело, 1999. – 328 с.
142. Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами: материалы Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 18–20 апреля 2007 г. / редкол.: И. П. Воробьев, А. В. Неверов, Н. Г. Синяк]. – Минск: БГТУ, 2007. – 310 с.
143. Экономика, оценка и управления недвижимостью: материалы Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 1–3 дек. 2004 г. / гл. ред. И. М. Жарский. – Минск: БГТУ, 2004. – 512 с.

144. Экономико-математический энциклопедический словарь / гл. ред. В. И. Данилов-Данильян. – М.: Большая Российская энцикл., ИНФРА-М, 2003. – 668 с.

145. Элдред, Гэри У. Недвижимость 101: рецепты благосостояния через инвестиции в недвижимость / Гэри У. Элдред; предисл. Д. Трампа; пер. с англ. В. А. Сомило. – Днепропетровск : Баланс Бизнес Букс, 2007. – 305 с.

146. Юнацкевич, П. И. Маркетинг недвижимости: учеб. пособие / П. И. Юнацкевич; ред. А. Н. Мошнов. – Санкт-Петербург: Изд. Дом «Сентябрь», 2002. – 264 с.

147. Callander, M. What the value of UK property? / M. Callander, T. Key // RICS – Chartered Surveyors Monthly. – 1997. – April. – P. 30–31.

148. Champness, P. Approved European Property Valuation Standards. Commissioned by TEGOVA. / P. Champness. – Great Britain: Redwood Books, Wiltshire, 1997. – 116 p.

149. Europe Real Estate Yearbook 2006. – Netherlands: European real estate publisher b.v., 2006. – 788 p.

150. International Valuation Standards IVS 1 Through 4 and Preface to Standards. – Toronto: TIAVSC, 1994. – Vol. 1, 2.

151. Siniak, Nikolai. Maurizio d'Amato. An application of fuzzy numbers for property investment and valuation / Nikolai Siniak // International Journal of Strategic Property Management, 2003. Vol. 7, No. 3. – P. 129–143.

152. Peiser, Richard B. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Second edition. / Richard B. Peiser, Anne B. Frej. – Washington, D. C.: ULI – the Urban Land Institute, 2003. – 397 p.

153. Real estate education throughout the world: past, present and future. – Boston: Kluwer, 2002. – 523 p.

154. Schulte, Karl-Werner. International Concepts of real estate education / Karl-Werner Schulte // Экономика и управление недвижимостью: материалы Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 1–3 дек. 2004 г. / гл. ред. И. М. Жарский. – Минск: БГТУ, 2004. – 512 с.

155. Stand und Entwicklungstendenzen der Immobilienökonomie. Festschrift zum 60. Geburtstag von Karl-Werner Schulte. – Keln: Informationsverlag, Rudolf Muller GmbH&Co., 2006. – 478 p.

156. Youngman, J. M. An International Survey of Taxes on Land and Building / J. M. Youngman, J. H. Malme. – Dtventer; Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.

Научное издание

Синяк Николай Георгиевич

**ЭКОНОМИКА,
ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Монография

Редактор *Р. М. Рябая*

Компьютерная верстка *О. Ю. Шантарович*

Подписано в печать 14.05.2008. Формат 60×84¹/₁₆.
Бумага офсетная. Гарнитура Таймс. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 11,9. Уч.-изд. л. 12,2.
Тираж 100 экз. Заказ .

Учреждение образования
«Белорусский государственный технологический университет».
220006. Минск, Свердлова, 13а.
ЛИ № 02330/0133255 от 30.04.2004.

Отпечатано в лаборатории полиграфии учреждения образования
«Белорусский государственный технологический университет».
220006. Минск, Свердлова, 13.
ЛП № 02330/0056739 от 22.01.2004.

