

Студ. А.В. Молчун
Науч. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

БАЗА ЗНАНИЙ КОНСАЛТИНГОВОЙ СИСТЕМЫ ДЛЯ МЕНЕДЖМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ

Цифровизация общества необходима государству, так как способствует совершенствованию качества услуг во многих сферах жизни, в том числе и недвижимости. Однако этот путь, невозможен без изменения законодательства. Цифровая трансформация общества – это политика государства, которая выражена в Декрете Президента № 8. Согласно ему цифровая трансформация стала стратегической политикой нашего государства.

Каждая отрасль – промышленность, здравоохранение, транспорт, торговля, сельское хозяйство – должна стать объектом цифровой трансформации, точно также, как и рынок недвижимости.

Главная задача цифровизации рынка – это перевод сферы недвижимости из документно-ориентированного мира к data-ориентированному с помощью современных ИТ-технологий. Такая трансформация требует от участников существенной перестройки всех бизнес-процессов и может дать риэлтерам новые функции и объекты деятельности, ускорение и удешевление деловых процессов, уменьшение рисков ошибок, а их клиентам – дополнительные гарантии защиты прав.

Недавно в Минске прошла Международная специализированная выставка Tibo-2019, в рамках которой прошел круглый стол, посвященный теме использования инфраструктуры ОАИС в формировании проактивных сервисов. Затрагивались темы о цифровой трансформации риэлтерской деятельности с поддержкой Е-правительства и развитием цифровой инфраструктуры рынка. Со слов экспертов, именно цифровизация процессов на рынке недвижимости позволит решить все сложившиеся проблемы отрасли.

Основой работы любой риэлтерской компании является договор с потребителем. Это основной документ, который дает нам право на взаимодействие с государственными и другими органами в интересах клиента. По сути дела, это то, что дает риэлтерам доступ к конфиденциальной информации и закрытым данным. На сегодня весь этот учет ведется в книге регистрации договоров, которая должна быть пронумерована, прошнурована и закреплена подписью начальника (или его заместителя) и печатью главного управления юстиции областного, Минского городского исполнительного комитета по месту

нахождения организации. Для нормального взаимодействия с государственными информационными ресурсами нужно переводить документооборот в абсолютно подотчетный, контролируемый государственными структурами формат – в пространство ОАИС. Для этого нами и создается ресурс «**Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг**».

Первым шагом в решении риэлтерских проблем стал декрет № 8, подписанный в 2017 году. Он дал профессиональному сообществу возможность работать в направлении цифровой трансформации риэлтерских услуг. В итоге на рынке появился Союз по реинжинирингу риэлтерской деятельности и план работы до 2025 года. Дорожная карта, в разработке которой участвовали НЦЭУ, Союз по реинжинирингу риэлтерской деятельности, ООО «Мультилистинговая система» и Белорусский государственный технологический университет, уже на согласовании в Совете Министров.

Союз компаний по реинжинирингу заинтересован в тех проектах, которые будут реализованы в рамках партнерского соглашения. На сегодня в рамках Соглашения их 8. Каждый проект имеет конкретные сроки реализации, исполнителей и ответственных, прописаны и источники финансирования. Члены Союза считают, что Соглашение и реализация проектов, предусмотренных этим соглашением, открывают для бизнеса новые возможности, а плотная работа с вузом дает доступ к молодым и лучшим кадрам, а также к плодам их работы.

Все проекты Соглашения основаны на стратегиях **цифровизации, зарубежной практике, стандартах ISOи «умных городов»**. Часть проектов будет выполнена на уровне опытно-конструкторских работ, хотя внедрение их в практику потребует возможно изменения действующего законодательства. Инициаторы соглашения уверены, что именно эти проекты и успехи в их реализации будут основанием для возможности и актуальности совершенствования законодательства.

Достаточно простой с технической точки зрения проект, предусматривающий **создание искусственного интеллекта** регистратора недвижимости при авторизованном посредничестве риэлтера, не сможет быть внедрен без законодательной инициативы. Примеры мировой практики такого подхода хорошо известны: Финляндия, Грузия, даже Литва. Подобное решение сокращает время исполнения административной процедуры до нескольких секунд, но отечественное законодательство не позволяет работу принимать решения в рамках исполнения административных процедур.

Еще один проект, требующий корректировки законодательства,

– это **использование смарт-контрактов на рынке недвижимости**. Этот проект будет реализован в рамках Соглашения, но внедрить его будет невозможно без совершенствования действующего законодательства. Сегодня ни один отечественный нормативный правовой акт не предусматривает использование смарт-контракта в отношении имущественных правоотношений. Исключения предусмотрены Декретом Президента Республики Беларусь № 8 для участников ПВТ.

Еще один проект, подготовленный в рамках Соглашения, – **консалтинговая экспертная система**. Этот инструмент не требует существенной корректировки законодательства, и вместе с тем очень важен и полезен. Система предусматривает спецификацию всех деловых процессов на рынке недвижимости, создание базы знаний о бизнес-процессах и на ее основе «облачной» услуги – консультирование через мобильное приложение.

Успех реализации всех этих проектов требует взаимодействия науки, бизнеса и государства.

Электронный реестр договоров и автоматизированное рабочее место – это часть инфраструктуры рынка недвижимости, которые позволяют сделать качественный скачок в развитии риэлторских услуг в стране и станут первым этапом цифровой трансформации отрасли. Инициатива профессиональных участников рынка недвижимости служит основой глубоких изменений и учитывает интересы потребителей и государства. В частности, реестр решает такую важную государственную задачу, как защита и охрана персональных данных наших граждан, доступ к которым риэлторы имеют в силу своей профессиональной деятельности.

И, в заключении о том, какие преимущества для белорусского рынка недвижимости принесет его цифровая трансформация.

Во-первых, будут созданы условия для развития сферы риэлторских услуг. По расчетам специалистов, при внедрении **ИР «Реестр договоров» и софт-платформы АРМ** затраты риэлторской организации по подготовке (оформлению) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, снизятся по каждой сделке минимум на 220 белорусских рублей, что при соответствующих изменениях в законодательстве постепенно приведет и к снижению стоимости услуги для конечного потребителя.

Во-вторых, расширяются возможности для малого бизнеса в сфере риэлторских услуг в целом, и в регионах в частности. Услуга станет более доступной для населения, а инфраструктура – более развитой. Снижение прямых и косвенных издержек позволит уменьшить себестоимость оказываемых риэлторских услуг, увеличить производи-

тельность труда и, как следствие, увеличить их объем. Предполагается, что ежегодное количество сделок с участием риэлторских организаций будет увеличено на 15–20%. Налоговые поступления в бюджет будут увеличиваться пропорционально увеличению числа сделок, и прирост, по мнению инициаторов проекта, составит в среднем 1,5–2 млн белорусских рублей в год.

В-третьих, при реализации проекта будет создана четкая и прозрачная система отслеживания всех платежей за получение информации из государственных информационных ресурсов, интегрированных с ОАИС. Предполагается, что прямые платежи в адрес государственных органов за предоставление информации из государственных информационных ресурсов при среднем количестве сделок с участием профессиональных легально работающих участников рынка в месяц по стране составят около 84 тыс. белорусских рублей. За год эта сумма может составить около 1,008 млн белорусских рублей. И при увеличении сделок эта цифра будет иметь тенденцию к росту.

В-четвертых, возникнут все предпосылки по ликвидации **«серого» сегмента** на рынке риэлторских услуг. Пока объем «серого» рынка по некоторым оценкам доходит до 50% и имеет тенденцию к росту. Основой для развития данного сегмента является работа по устаревшим правилам на бумажных носителях, не позволяющая его контролировать в системе онлайн. При внедрении ИР «Реестр договоров», распространении его на весь рынок и закреплении обязательности использования при осуществлении риэлторской деятельности, предполагается, что «серый» сегмент ликвидируется практически сразу. За счет цифровизации сферы риэлторских услуг исчезнут предпосылки, поддерживающие работу «серого» сегмента, что позволит, исходя из предполагаемого его объема, увеличить налоговые поступления в бюджет примерно на 10–13 млн рублей в год.

УДК 658(075)

Студ. Е.О. Матвейчук
Науч. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

БИЗНЕС-ПРОЦЕСС ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Одним из основных инструментов социально-экономического развития страны в жилищной сфере является долевое строительство

Долевое строительство – форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная органи-