

УДК 332.856:330.47

Маг. Л.С. Семёнова

Науч. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

## **О РАСШИРЕНИИ УСЛУГ Е-ПРАВИТЕЛЬСТВА В ИНТЕРЕСАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Согласно исследования Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL) в 2018 году Республика Беларусь находилась на 88 месте из 100 исследуемых стран по Индексу прозрачности рынка недвижимости.

Риэлтерская деятельность сегодня – одна из активно развивающихся составляющих инфраструктуры рынка недвижимости. При этом существует ряд факторов, препятствующих ее дальнейшему развитию.

На рынке риэлтерских услуг Беларуси действует 142 риэлтерских организаций, из них 93 – в Минске, 38 – в областных центрах, оставшиеся 11 – в районных центрах [2]. Данный факт указывает на неразвитость рынка в регионах, в результате чего потребители ограничены в получении качественной услуги по месту своего проживания.

Агентствами недвижимости обслуживается около 130 тыс. потребителей риэлтерских услуг в год. При этом в год делается порядка 150 тыс. запросов бумажных документов. Также в бумажном виде регистрируются и договоры на оказание риэлтерских услуг.

Для проведения каждой сделки с объектом жилой недвижимости риэлтерская организация должна запросить следующую информацию:

- об отсутствии/наличии психоневрологического, наркологического учета, социально-опасного учета семьи, в которой проживает несовершеннолетний;
- о переходе права собственности на объект недвижимости (история объекта недвижимости);
- выписка из ЕГРНИ для нотариального удостоверения сделки с объектом недвижимости;
- о наличии/отсутствии ареста на объект недвижимости;
- о лицах, зарегистрированных в объекте недвижимости с момента ввода дома в эксплуатацию (развернутая копия лицевого счета);
- о лицах, зарегистрированных в объекте, на текущий момент (копия лицевого счета);
- о задолженности по коммунальным платежам за объект;
- о имеющихся показаниях приборов индивидуального учета оказанных коммунальных услуг (электро-, водо-, газоснабжение).

При осуществлении бумажного документооборота велики трудозатраты специалистов риэлтерской организации. Временные затраты на получение информации и документов, необходимых для осуществления одной сделки с объектом недвижимости, составляют 18 человеко-часов. При среднемесячной заработной плате 1000 бел.руб., затраты на оплату одного человеко-часа вместе с отчислениями в ФСЗН составляют около 8,4 бел. руб. Таким образом, компенсация временных затрат, связанных с осуществлением сделки, в денежном выражении, составит около 150 бел. руб. Дополнительные затраты (мобильная связь, транспортные расходы и др.) составляют около 100 бел. руб.

Таким образом, на подготовку документов к сделке на сегодняшний день в среднем тратится около 340 бел.руб. В отдельных случаях данные затраты могут быть значительно увеличены в зависимости от сложности правовой составляющей сделки.

Помимо высокого уровня издержек риэлтерских организаций бумажный документооборот создает предпосылки для развития теневого рынка и мелкой коррупции, что в свою очередь совместно с дороговизной риэлтерских услуг для потребителей ведет к формированию негативного мнения о риэлтерской деятельности у последних. Стоит отметить, что при оформлении сделок гражданами самостоятельно в 2017 году судами было удовлетворено 142 иска по признанию сделок с квартирами недействительными [3]. Среди сделок, проведенных агентствами недвижимости, такие примеры отсутствуют.

Риэлтерским бизнесом предпринимаются действия по изменению сложившейся ситуации. Так 26.07.2019 г. был создан Союз по реинжинирингу риэлтерской деятельности. Профессиональными участниками рынка риэлтерских услуг совместно с РУП «Национальный центр электронный услуг» (НЦЭУ) и УО «Белорусский государственный технологический университет» разработана Дорожная карта «Цифровая трансформация риэлтерской деятельности в Республике Беларусь». Первым этапом краткосрочного этапа данной карты является создание информационного ресурса «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг» (ИР «Реестр») и Софт-платформы автоматизированного рабочего места агентства недвижимости (АРМ).

Разработка данных продуктов позволит риэлтерской организации получать информацию, необходимую для совершения сделки с объектом недвижимости, в электронном виде, авторизовавшись в АРМ и зарегистрировав договор на оказание риэлтерских услуг в ИР

«Реестр». На первом этапе НЦЭУ планируется организовать предоставление информации из следующих источников:

- Национальное кадастровое агентство;
- Министерство внутренних дел;
- Инспекция Министерства по налогам и сборам.

Это важный шаг на пути к цифровой трансформации отрасли, однако лишь при получении доступа ко всем необходимым государственным информационным ресурсам возможны следующие результаты:

1. В рамках защиты интересов потребителей и обеспечения безопасности сделок:

- удешевление услуги (за счет снижения издержек агентств недвижимости в три раза);
- ускорение процедуры подготовки документов к сделке и ее регистрации (в том числе совместно с использованием технологии «авторизованный посредник»);
- минимизация случаев совершения ошибочных действий риэлтерами;

2. В рамках укрепления законности в исследуемой сфере:

- минимизация рисков коррупционных проявлений;
- усиление ответственности работников риэлтерских организаций при обеспечении конфиденциальности персональных данных;

3. В рамках государственного регулирования риэлтерской деятельности и налогового мониторинга:

- формирование единого источника достоверной информации о субъектах и объектах риэлтерских услуг;
- создание возможности для мониторинга риэлтерской деятельности со стороны лицензиата;
- создание возможности дополнительного контроля за поступлением налоговых выплат в бюджет.

В свою очередь повышение прозрачности риэлтерской деятельности является одним из шагов на пути к повышению прозрачности всего рынка недвижимости Республики Беларусь.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Global Real Estate Transparency Index 2018 [Electronic resource] – Mode of access: <http://greti.jll.com/greti/rankings>. – Date of access: 26.04.2019.

2. Официальный Интернет-портал Министерства юстиции Республики Беларусь. Риэлтерская деятельность [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minjust.gov.by/directions/advocacy/real/>. – Дата

доступа: 26.04.2019.

3. Развитие системы государственной регистрации. Статистика. Аналитика. / Годовой отчет 2017. / Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://nca.by/rus/reg/razvitie-sistemy-gos-registracii/god\\_otchet\\_2017/](http://nca.by/rus/reg/razvitie-sistemy-gos-registracii/god_otchet_2017/). – Дата доступа: 26.04.2019.

УДК 338.1

Маг. А.И. Селюк

Науч. рук. доц. Л.Ю. Пшебельская

(кафедра экономики и управления на предприятиях)

### **ИННОВАЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В МЕЖДУНАРОДНЫХ РЕЙТИНГАХ**

Инновационный потенциал страны – комплексный показатель, требующий анализа десятков различных показателей в области законодательства, образования, экономики и других сфер жизни общества.

На данный момент в мире применяются следующие методики определения инновационного потенциала государства:

– методика Глобального инновационного индекса, разработанная Международной школой бизнеса INSEAD;

– методика Инновационного индекса Блумберга, разработанная одноименным изданием;

– методика Европейского инновационного табло, применяемая Еврокомиссией для оценки инновационного потенциала стран Европейского Союза;

– методика Глобального индекса конкурентоспособности, разработанная экспертами Всемирного экономического форума.

Глобальный инновационный индекс состоит из двух субиндексов: входа и выхода. Субиндекс входа включает в себя пять блоков показателей и отражает условия и факторы, необходимые для создания инноваций и включает следующие группы показателей: институты, человеческий капитал и исследования, инфраструктура, устойчивость рынка, устойчивость бизнеса.

Субиндекс выхода состоит из двух блоков и обобщает итоги инновационной деятельности, включая группы: научные результаты, творческие результаты [1].

В последнем исследовании за 2018 год, пятерка стран-лидеров выглядит так: Швейцария – 1 место, Нидерланды – 2 место, Швеция – 3 место, Великобритания – 4 место, Сингапур – 5 место. Соседи Беларуси заняли следующие места: Латвия – 34 место, Польша – 39 место,