

## **ПРОЦЕСС ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Бизнес-процесс по предоставлению земельного участка для строительства объекта коммерческой недвижимости можно разбить на несколько последовательных шагов:

Шаг 1. Начинается процесс с обращения инвестора в компанию застройщика. Застройщиком предлагаются варианты объектов для строительства. После согласования вариантов между застройщиком и инвестором заключается договор. Затем начинается поиск участка для выбранного варианта коммерческой недвижимости.

Шаг 2. Компания застройщика обращается в местные исполнительные органы власти с заявлением на предоставление земельного участка. Представитель исполкома принимает заявление и указывает, какие документы нужно собрать для предоставления земельного участка в Национальное кадастровое агентство.

Шаг 3. Представитель Национального кадастрового агентства принимает все собранные документы о земельном участке и выдает заключение о предоставлении земельного участка исполкому, который принимает решение о предоставлении земельного участка компании застройщика.

Шаг 4. Между компанией застройщика и проектной организацией заключается договор о разработке генерального плана, который после утверждается в исполкоме.

Шаг 5. После принятия решения исполкомом происходит информирование организации по землеустройству о решении по предоставлению земельного участка для установления границ земельного участка на местности, а также государственная регистрация создания земельного участка.

Шаг 6. Следующим этапом начинается строительство объекта коммерческой недвижимости на полученном земельном участке.

Для сокращения времени, затраченного на выполнение данного бизнес-процесса можно предложить следующие мероприятия:

– перейти на дистанционное заполнение документов, для автоматизации сбора информации и подачи заявлений;

– разработать и внедрить систему на сайте исполнительного комитета, позволяющую отслеживать наличие свободных земельных участков, просматривать информацию и подавать заявки;

– внедрить систему проведения электронных аукционов.

Аукцион по продаже земельных участков представляет собой особую форму проведения торгов, в процессе которых выявляется победитель (лицо, которое предложило наивысшую цену за предмет аукциона). Предмет аукциона – сформированный земельный участок.

Электронный аукцион по продаже земельных участков отличается от «классического» тем, что проходит в онлайн режиме на электронной торговой площадке.

Электронный аукцион по продаже земельных участков в Беларуси осуществляется через сайт RLT.BY – Минский областной центр инвестиций и приватизации. Это электронная торговая площадка, на которой можно работать из любого уголка страны, подавать заявления онлайн и проводить торги в сети.

В случае с проведением электронных торгов речь идет о государственных участках. Основным преимуществом в проведении таких аукционов для покупателей является прозрачность процесса.

Положительные стороны в проведении электронного аукциона:

– продавец напрямую общается с покупателем;

– экономия временных и финансовых затрат на привлечение на посредников;

– доступность информации, человек может ознакомиться со всеми условиями самостоятельно, никуда не выезжая;

– осмотреть земельный участок можно самостоятельно или со специалистом исполкома в удобное время.

Электронная торговая площадка повысит эффективность реализации госимущества и, соответственно, рост доходов бюджета, вовлечет в хозяйственный оборот большее число неиспользуемых и неэффективно используемых объектов.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Минский областной центр инвестиций и приватизации. Поиск аукционов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rlt.by/>. – Дата доступа: 03.04.2020;

2. Белорусская универсальная товарная биржа ЭТП «БУТБ – имущество» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://et.butb.by/et/auctions.xhtml> – Дата доступа: 03.04.2020;

3. Интернет-портал Sb.by [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sb.by/articles/sotki-v-setke.html> – Дата доступа: 03.04.2020.