

ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Неотъемлемой частью жизни общества всех стран мира является недвижимость. Она служит своеобразным эквивалентом благосостояния государства. Эффективное управление недвижимостью координирует как экономическую, так и политическую стабильность жизни населения, бизнеса и государственного строя страны.

В виду современного развития в Республике Беларусь рынка недвижимости и увеличения инвестиционного интереса к нашему государству, методы и принципы эффективного управления недвижимостью становятся первостепенным и приоритетным направлением экономического регулирования субъектов хозяйствования. Именно поэтому, каждому отдельно взятому региону, со свойственными, для него особенностями и закономерностями необходим свой исследователь. Так как на примере индивидуального подхода, можно максимально корректно оценить и выделить критерии эффективности управления объектом недвижимости, на основе его конкретных характеристик, являющих совокупность разнообразных процессов, работ и услуг по созданию, использованию и изменению ценных свойств объекта недвижимости.

Основной задачей исследователя должно являться изучение сущности недвижимого имущества как определенного вида актива и выявление специфики работы рынка недвижимости как важнейшей области коммерческой деятельности. Определенные трудности с управлением недвижимым имуществом стали возникать в современном мире в период формирования рыночных отношений, изменения экономики и всеобщей глобализации. Особенно остро это ощутили страны бывшего СССР, после прекращения существования которого, экономики стран участниц союза стали индивидуальными. Что, в последствии, стало разрушающим фактором, уничтожающим целые отрасли и как следствие всю инфраструктуру, принадлежащую и обслуживающую не только сами эти предприятия, но и являющиеся порой градообразующими субъектами хозяйствования. Появились невостребованные, неиспользуемые объекты недвижимости, незавершенные строительства предприятий всех форм собственности, которые перестали осуществлять свою деятельность, либо были вынуждены сокращать мощности и перепрофилироваться. Время службы и состоя-

ние таких объектов недвижимости различные и соответственно интерес современной экономики с ее стремлением минимизации расходов при производственных процессах, энергоэффективности, рациональности ресурсов, не велик. А значит – эти объекты недвижимости малопривлекательны и остаются невостребованными.

Так, по данным правительства Республики Беларусь, в 2018 году госорганы проводили работу по вовлечению в оборот 2870 объектов. Было проведено более 3 тыс. аукционов по реализации имущества, на которых инвесторам предлагались 1,5 тыс. объектов с последующим понижением начальной цены. Но были проданы только 658 объектов. Из них 440 объектов недвижимости, выставленных на продажу за одну базовую величину, так и не нашли своего покупателя. А в 2019 году из 555 реализованных объектов государственной собственности, 103 были проданы за одну базовую величину. Притом, что в 2019 году, при принятии постановления Совета Министров Республики Беларусь от 13.11.2019 №763, механизм продажи объектов государственной недвижимости был усовершенствован путем увеличения перечня территорий, объекты которых разрешается предлагать за одну базовую. Изменения коснулись не только расширения территорий, но и статуса участника аукциона – граждане наряду с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями также могут претендовать на приобретение объекта, выставяемого за одну базовую величину, для изменения под агроусадьбу, либо под жилье. За период 2017-2020 годов, по данным председателя Госкомимущества, доля неэффективно используемого либо неиспользуемого госимущества в Республике Беларусь составляет около 2%. Этот показатель относительно постоянен, что объясняется одинаковым количеством объектов, вовлекаемых в оборот, и количеством объектов становящимися неиспользуемыми. В 2019 году, как и в предыдущем 2018, что описано выше, необходимо было вовлечь в оборот около 2,8 тысяч объектов, однако реализован намеченный государством план только на 65%. А на 2020 год Госкомимущество сформировало к продаже за одну базовую величину 451 объект недвижимости.

Резюмируя можно отметить, что вид экономической деятельности как управление недвижимостью как отдельное направление, либо в разрезе осуществления более широкого профиля работы является сложным и трудоемким процессом. И поиски путей повышения эффективности, через определение критериев, управления объектов недвижимости ознаменуют реализацию способов достижения максимальных результатов.