

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В БЕЛАРУСИ

The article is devoted to problems of the real estate management in Belarus. The model of effective real estate management is offered.

Одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Республики Беларусь является проведение глобальной технологической реструктуризации и повышение эффективности использования национального богатства страны, и прежде всего недвижимости. 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. В основу такого механизма может быть положено недвижимое имущество, которое может выступить в качестве дополнительного источника пополнения бюджета страны и основного актива в отношениях с инвесторами.

Белорусский рынок недвижимости отражает все проблемы реформируемой экономики. Он характеризуется неравномерным развитием отдельных рыночных сфер, несовершенством законодательного обеспечения, отсутствием стратегии и научных подходов к управлению недвижимостью и вовлечением ее в экономический оборот. Повышение результативности экономических преобразований в Беларуси, связанных с переходом к рыночной экономике, заключается в том числе в более эффективном использовании собственности и имеющихся ресурсов.

Создание ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, увеличение доходов бюджета, привлечение инвестиций в экономику республики, проведение единой долгосрочной политики в сфере управления имущественным комплексом республики – вот цели формирования системы управления недвижимостью. В настоящее время система управления собственностью проходит стадию становления, поэтому необходим системный подход к ее созданию и развитию.

Недвижимость имеет устойчивую стоимость, и ее невозможно скрыть, что является основным гарантом возврата инвестиций. Беларусь обладает достаточной недвижимостью, земельными, лесными и другими природными ресурсами, однако низкий уровень управления недвижимостью без учета многомерности цивилизованного рынка требует решительных

действий для выхода из этой негативной ситуации. Только эффективное управление недвижимостью на основе разумного использования всех ресурсов позволит достичь поставленных целей, стоящих перед государством. Сегодня нужно сформировать такой экономический механизм управления недвижимостью, который будет способствовать повышению эффективности ее использования, инвестиционной привлекательности недвижимости и привлечению внутренних и внешних инвестиций. Через систему налогообложения (льгот и санкций) можно стимулировать собственников обновлять свою недвижимость, сделать ее более привлекательной для внешних инвестиций, в т. ч. иностранных. Рост инвестиций и стоимости национального богатства приведет к увеличению поступлений в бюджет страны через налог на недвижимость и другие налоговые и рентные платежи.

Новый экономический механизм управления недвижимостью должен включать систему норм, правил, принципов, приемов, подходов и методов управления недвижимостью на макро- и микроуровнях, позволяющих активизировать процесс повышения эффективности использования недвижимого имущества. Разработка и реализация многоуровневой системы управления недвижимостью предполагает включение в управление эффективно работающих активов.

Под объектом управления в данном контексте понимается недвижимое имущество Республики Беларусь, которое включает единый имущественный комплекс земля – природная недвижимость (участки недр, водные объекты, леса и пр.) – искусственная недвижимость (здания, сооружения) – предприятие (ст. 130 ГК Республики Беларусь). Рост стоимости данного имущественного комплекса является целью государственного управления. Основной задачей управления недвижимостью является достижение максимальной эффективности использования недвижимости. Среди других задач управления недвижимостью можно выделить: извлечение максимальных доходов от недвижимости, необходимое сохранение и развитие, качественное исполнение с ее помощью социальных, властных и других обязательных функций общества и государства, своевременная передача в доверительное управление, оптимизация структуры, в т. ч., продажа и приватизация и т. д.

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

К настоящему времени, после пятнадцатилетия рыночных преобразований, активная и целенаправленная регулирующая роль государства в становлении и развитии рыночных механизмов все более воспринимается как необходимость. Эффективное управление недвижимостью в интересах общества является важнейшей задачей государственного собственника.

Основными задачами в области совершенствования системы управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности, являются:

- эффективное использование имущественно-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.

Управление недвижимостью на микро- и макроуровнях предполагает максимально эффективное использование недвижимого имущества не только с экономической, но и с социальной стороны.

Эффективность управления недвижимостью во многом прежде всего зависит от реализации совокупности научно обоснованных подходов и принципов управления. Эта совокупность включает системный, комплексный, маркетинговый,

воспроизводственный, функциональный и динамичный подходы.

Управление недвижимостью может быть *внутренним* и *внешним*.

Внутреннее управление недвижимостью – это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее 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.

С точки зрения управления недвижимостью субъектами рынка недвижимости выполняются следующие виды воздействия на недвижимость.

1. Государственное регулирование рынка недвижимости:

а) путем прямого вмешательства, т. е. прямое административное управление, включающее 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 в зависимости 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. экономические методы 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, недвижимости, развития инженерной инфраструктуры и т. д.

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 очень актуально сегодня создание центра анализа рынков недвижимости, например, при Национальной академии наук Беларуси, как это, например, сделано в России. Перспективным является также создание центров стратегического управления недвижимостью.

2. 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.

3. 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.

4. Управление системами объектов недвижимости субъектов Республики Беларусь:

- управление системами жилой недвижимости;
- управление системами нежилой недвижимости;
- управление системами земельного фонда;
- управление системами лесного фонда;
- управление предприятиями и отраслями как имущественными комплексами;
- управление системами других объектов недвижимости.

Исследования показывают, что в Республике Беларусь имеет место недостаточно эффектив-

ное 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.

Налоги с лесного фонда в Беларуси вообще не взимаются, хотя в других государствах лесной налог составляет значительную долю в доходах местного бюджета.

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.

Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью на микроуровне подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлторские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление. Проведенные в 1990-х гг. английскими специалистами исследования крупнейших коммерческих организаций выделили три ведущих компонента недвижимости как ресурса, актива и объекта управления в общей системе управления на микроуровне – функциональный, финансовый и физический (эксплуатационный).

Модель эффективного управления недвижимостью на макроуровне.

В сложившейся социально-экономической ситуации назрела необходимость пересмотра принципов и приоритетов в области управления недвижимым имуществом.

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. необходимо создание 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.

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.

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 управление 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 рисунке.

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.

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, например, 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.

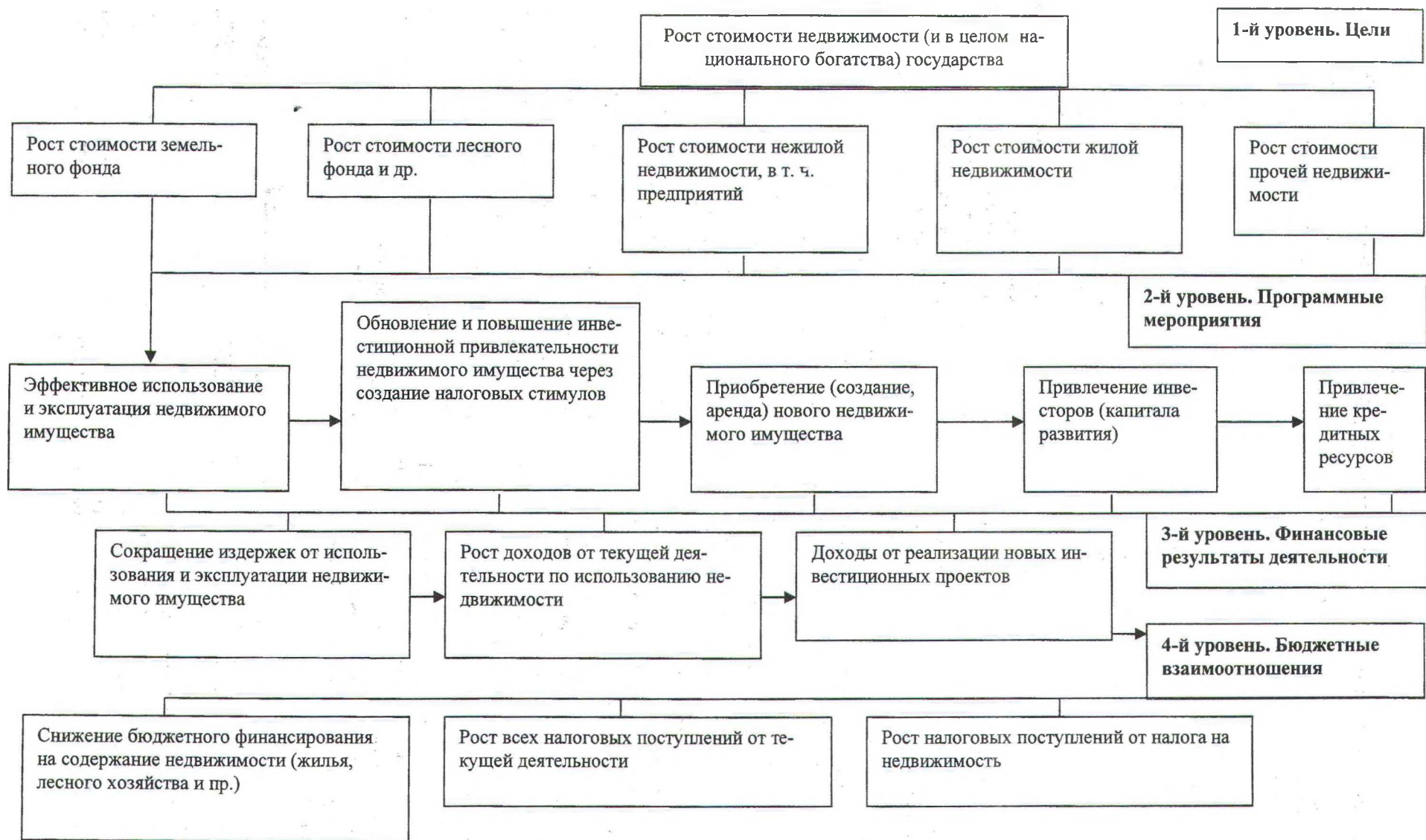


Рисунок. Модель эффективного управления недвижимостью на макроуровне