

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Н. И. Бакунович,

магистр управления и экономики

(Государственный институт управления и социальных технологий БГУ, г. Минск, Республика Беларусь)

Доверительное управление имуществом – это форма управления собственностью через профессионального посредника. Этот вид профессиональных услуг в нашей стране только развивается и нуждается в дальнейшем законодательном оформлении и профессиональных стандартах.

Анализируя существование доверительного управления недвижимостью, надо отметить, что эта правовая конструкция законодательно уже давно обоснована в Беларуси: существуют закрепленные законодательно термины и определения, регулирующие доверительное управление имуществом. История возникновения этого института тесно связана с развитием рынка коммерческой недвижимости в нашей стране.

Условно в развитии доверительного управления в нашей стране можно выделить три этапа. На «нулевом» этапе подобного рода услуги практически отсутствовали, что было связано с неразвитостью рынка коммерческой недвижимости. Например, в начале 2000 года на рынке г. Минска присутствовало лишь три бизнес-центра с общей площадью офисных помещений 31 тыс. кв. метров [1].

Естественно, услуги по управлению недвижимостью были малоизвестны собственникам и практически не востребованы, хотя уже в то время их возможность была предусмотрена в отечественном Гражданском кодексе. Дальнейшее развитие рынка коммерческой недвижимости и формирование нового класса собственников объективно способствовало возникновению спроса на профессиональные услуги управляющих. Таким образом, можно говорить о наступлении первого этапа в белорусской истории доверительного управления недвижимостью.

Как известно, одна из основных особенностей недвижимости как актива заключается в том, что она постоянно нуждается в управлении. Собственники недвижимого имущества начали обращаться за помощью

к профессионалам – агентствам недвижимости, хотя, надо полагать, подобная практика не была распространена, о чем свидетельствует отсутствие публикаций с изложением опыта управления недвижимостью до середины 2000-х. Заместитель директора Агентства недвижимости «Пакодан», занявшийся этим вопросом после обращения клиента, констатировал, что рынок подобных услуг практически отсутствует [2].

Но уже с середины 2000-х гг. ситуация стала постепенно меняться. Объекты недвижимости уже приобретались или строились целенаправленно с целью извлечения дохода. Инвесторы стали вкладывать деньги в современное инженерное оборудование зданий, установку современных технических систем на своих объектах – все это нуждалось в грамотной эксплуатации, в постоянном внимании квалифицированных специалистов. Кроме того, у собственников и у экспертов появилось понимание того, что максимизация дохода от крупного объекта – весьма сложная и отнимающая много времени работа, поэтому наличие в собственности нескольких объектов или, в добавок, другого бизнеса не позволяют уделить одному направлению достаточно времени и сил [2, 3]. Все это привело к первым случаям появления практического обращения к услугам доверительных управляющих.

Инвестиционный бум в сфере строительства недвижимости во второй половине первого десятилетия нового века привел к тому, что в Беларуси сформировался класс собственников доходной недвижимости – компаний и частных лиц, вложивших определенные инвестиции в объекты недвижимости с целью их дальнейшей доходной эксплуатации. Все это способствовало росту спроса на услуги по управлению недвижимостью, все больше компаний стало предлагать эти услуги, и процесс этот будет продолжаться, а конкуренция среди управляющих – расти. И здесь можно говорить о наступлении следующего (второго) этапа в развитии доверительного управления недвижимостью, отмеченного возникновением первых общественных объединений профессиональных управляющих. В 2010-2011 гг. в Беларуси созданы: Международная ассоциация организаций, управляющих недвижимостью (МАУН), Ассоциация застройщиков объектов жилищного строительства, Бизнес-ассоциация белорусских компаний, комплексно обслуживающих коммерческую и жилую недвижимость (АКОН). Вместе с тем процесс институционального и законодательного оформления развития рынка недвижимости в целом и в части профессионального управления его объектами находится в начальной стадии. В связи с этим можно порекомендовать следующие мероприятия по совершенствованию правовой и институциональной среды рынка управления недвижимым имуществом, которые могли быть проведены по следующим направлениям.

Во-первых, очевидно отсутствие надлежащей системы управления недвижимостью как адекватного инструмента государственного регулирования отношений на рынке недвижимости. В законодательстве отсутствует определение доверительного управления как такового – в соответствующей статье национального Гражданского кодекса его нет, отсутствуют и другие нормативно-законодательные акты, в которых бы содержалось официально признанное определение доверительного управления (в целом или в части управления объектами недвижимости) а также регламентировалась бы эта сфера деятельности. Здесь следовало бы отметить, что в России существует целая система стандартов, регулирующая деятельность управляющих недвижимостью, а также Федеральный закон «О доверительном управлении имуществом». Таким образом, у белорусских государственных органов есть возможность опереться на опыт ближайшего соседа и разработать собственные национальные стандарты и законы, в которых нуждается интенсивно растущий белорусский рынок недвижимости.

Во-вторых, в последнее время в Беларуси появилось несколько общественных объединений профессионалов рынка управления недвижимостью. В этой связи можно порекомендовать государственным органам и республиканским организациям соответствующего профиля привлечь специалистов этих организаций к разработке требуемой законодательной базы и стандартов для управляющих недвижимостью. Кроме того, целесообразно наладить сотрудничество между вышеуказанными общественными организациями и вузами, занятыми подготовкой специалистов соответствующего профиля (в частности, Государственным институтом управления и социальных технологий БГУ).

Литература

1. *Сиротко, М.* Недвижимость Беларуси. 110 лет рынка недвижимости / М. Сиротко // nb.by [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: http://www.nb.by/news.view.html?news_id=232. – Дата доступа: 19.11.2011.
2. *Астапеня, П. Е.* Доверительное управление недвижимостью. Правовое регулирование и практические аспекты. / П. Е. Астапеня // Развитие предпринимательства на рынке недвижимости Республики Беларусь: материалы 2-й Республиканской науч.-практ. конф., Минск, 13–14 дек. 2007 г. – Минск, ГИУСТ БГУ, 2008. – 201 с.
3. *Синяк, Н. Г.* Теоретические аспекты управления недвижимостью / Н. Г. Синяк, Д. И. Корсунский // Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами: материалы Междунар. науч.-практ. конф., 18–20 апреля 2007 г. – Минск, БГТУ. – 490 с.
4. *Сиротко, М.* 10 лет рынка недвижимости / М. Сиротко // nb.by [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: http://www.nb.by/news.view.html?news_id=232. – Дата доступа: 19.11.2011.