

дарств в изменившихся условиях использовать преимущества глобализации, но при этом не допустить ее негативных последствий, то есть максимизировать выгоды и минимизировать потери от глобализации.

Подводя итоги, следует отметить, что глобализация бросает вызов национальным государствам, поэтому роль последних не ослабевает, экономические функции не сокращаются, а усложняются, растет ответственность национальных правительств перед обществом.

Список использованных источников

1. Лемещенко, П. С. Глобальная политэкономия: учебное пособие / П. С. Лемещенко, И. А. Лаврухина. – Минск: Мисанта, 2019. – 414 с.
2. Клепацкий, Л. Н. Роль государства в международных отношениях в условиях глобализации / Л. Н. Клепацкий // Вестник РГГУ. Серия: Политология. История. Международные отношения. Зарубежное регионоведение. Востоковедение. – 2009. – № 14. – С. 133–144.
3. Лаврухина, И. А. Глобальная политэкономия как теоретико-методологическая основа разработки современных проблем международных экономических отношений / И. А. Лаврухина // Беларусь-2030 : государство, бизнес, наука, образование : мат. V Межд. науч. конф., посвящ. 20-летию образования экономического факультета Белорус. гос. ун-та, Минск, 14 дек. 2018 г. / Белорусский государственный университет. – Минск : Право и экономика, 2018. – С.148–151.
4. Евразийский экономический союз [Электронный ресурс] / Сайт Министерства иностранных дел Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://mfa.gov.by/multilateral/organization/list/e0e5d8b02b2fd7fc.html>. - Дата доступа: 30.11.2019.
5. Пименова, О. И. Правовая интеграция в Европейском союзе и Евразийском экономическом союзе: сравнительный анализ / О. И. Пименова // Вестник международных организаций. – 2019. – Т. 14, № 1. – С. 76–93.
6. Василевич, Г. А. Правовые основы взаимодействия Суда ЕАЭС и высших судебных органов Республики Беларусь / Г. А. Василевич // Весн. БДУ. Сер. 3, Гісторыя. Эканоміка. Права. – 2016. – № 3. – С. 93–97.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С МЕТОДАМИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ

Т. С. Петрушевич

старший преподаватель кафедры международной политической экономии
Белорусского государственного университета, г. Минск

Экономическое регулирование рынка жилой недвижимости реализуется в сочетании и взаимодействии с методами административного воздействия. И хотя разграничение методов государственного воздействия на экономические и административные носит достаточно условный характер, можно выделить определенные существенные различия. Так, административное регулирование определяет, прежде всего, рамки экономической самостоятельности и функционирования хозяйствующих субъектов. В то же время, конкретные направления хозяйственной деятельности определяются методами экономического воздействия через стимулирование, косвенное содействие осуществлению определенных действий [1].

Очевидно, что для внедрения в практику экономических методов обязательно должно быть создано правовое поле с целью обозначения рамок хозяйственной деятельности и четкого определения прав и обязанностей хозяйствующих субъектов. Внутри определенного законодательством экономического пространства для осуществления предпринимательской деятельности хозяйственные субъекты обладают известной свободой в принятии решений. И возникающие экономические отношения, в данном случае, реализуются в договоре. Свобода договора, т. е. возможность собственника

своей волей распорядиться своими правами на имущество выступает как основной движущий элемент экономической деятельности в условиях рынка.

Основные требования, предъявляемые к административно-правовому регулированию, определяются характером рыночных отношений. К таковым относятся: обеспечение разных условий для всех участников экономической деятельности, полная свобода принятия решений и самостоятельная экономическая ответственность за результаты своей деятельности. Рыночные отношения представляют собой саморегулирующуюся систему, основанную на обратной связи и подключающуюся строго определенным правилам [2; 3].

Административное регулирование, как известно, имеет правовую форму. В области общественных отношений, складывающихся на рынке жилой недвижимости, административное воздействие имеет следующие цели:

- содействие прогрессивному бескризисному развитию жилищной сферы, которое выражается в достаточном для нужд рынка производстве объектов жилой недвижимости, поддержании их в функциональном состоянии, а также в осуществлении на рынке функции обоснованного перераспределения собственности, например, государственные программы строительства социального жилья;
- обеспечение рационального налогообложения жилой недвижимости для формирования устойчивых источников доходов государственных и местных бюджетов;
- проведение эффективной административной и финансовой политики в сфере управления недвижимостью.

Существующая система государственного регулирования и управления в республике в некоторой степени способствует развитию рыночных отношений в сфере жилой недвижимости. При этом объективно существуют значительные недостатки, которые можно сформулировать следующим образом: во-первых, со стороны государства объекты жилой недвижимости в недостаточной степени вовлечены в легальный экономический оборот, что приводит к низкой эффективности использования этого важного стратегического ресурса. Во-вторых, система эксплуатации объектов жилой недвижимости в настоящее время не адаптирована к рыночным отношениям, поскольку в данной системе отсутствуют какие-либо конкурентные начала, и ее основной чертой является явно затратный характер использования. Следующей причиной является отсутствие четкого правового и организационного обеспечения операций на рынке жилой недвижимости, а также фактическое отсутствие информационного обеспечения функционирования рынка.

Усилия государственной политики на рынке жилой недвижимости должны быть направлены на расширение платежеспособного спроса в секторах оборота прав и управления жильем с одновременным стимулированием сектора развития жилой недвижимости. Механизм действия данных положений основан на повышении жилищной мобильности населения. С ростом финансовых возможностей потребитель будет стремиться приобрести объект лучшего качества в рамках своих финансовых возможностей, что приведет к процессам постепенного перехода потребителей на рынки жилой недвижимости лучшего качества: с рынка аренды жилья на вторичный рынок, с вторичного на первичный. Причем последний переход может повторяться неоднократно, с появлением все лучшего жилья и расширением финансовых возможностей потребителей.

Ограниченное предложение жилья на вторичном рынке приводит к необходимости расширения предложения на первичном рынке. С увеличением предложения при расширении платежеспособного спроса ставшее более доступным жилье на первичном рынке перетянет на себя часть потребителей со вторичного рынка. Так как на рынке жилой недвижимости присутствуют и обменные процессы, то для осуществления перехода с вторичного на первичный рынок участникам необходимо избавиться от имеющегося жилья на вторичном рынке, что увеличивает предложение на нем.

С ростом предложения на вторичном рынке при одновременном расширении платежеспособного спроса участники рынка жилищных услуг могут не снимать жилье, а приобрести его в собственность, что увеличит спрос на вторичном рынке. Подобный переход потребителей позволит, за счет высвобождающихся площадей, расширить и сам рынок жилищных услуг. Основные усилия государственной политики на рынке жилой недвижимости должны быть направлены на стимулирование предложения (увеличение ввода жилья) в секторе развития жилой недвижимости, а в секторе оборота прав и управления на расширение платежеспособного спроса.

Гатауллин Р.Ф. и Амирханов И.В. в своих исследованиях отмечают в социальной и экономической сферах отрицательный эффект вмешательства государства в механизма рыночного ценообразования. В силу неэффективности данного воздействия государства основной акцент в предлагаемых мерах по регулированию рынка жилой недвижимости сделан на реализацию косвенных методов воздействия. Учитывая вышеизложенное необходима реализация таких мер как: формирование системы территориального планирования, создание условий для разработки правил землепользования и застройки, градостроительной документации для жилищного строительства; развитие конкуренции и снижение административных барьеров на рынке жилищного строительства, создание эффективных механизмов борьбы с высоким уровнем монополизации и административного протекционизма на рынке, внедрение прозрачных конкурентных процедур предоставления земельных участков для жилищного строительства; развитие кредитования застройщиков на цели жилищного строительства; обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства, создание условий для привлечения кредитных средств и частных инвестиций для этих целей; модернизация и обновление оборудования, повышение эффективности строительства и производства строительных материалов; комплексная застройка территорий, реконструкция и обновление кварталов застройки.

Из-за присутствия снижения административных барьеров на рынке жилищного строительства необходимо создать при поддержке органов государственной и местной власти специализированные организационные структуры, которые возьмут на себя предоставление разнообразной помощи, различных услуг (разработка бизнес-планов и инвестиционных проектов); решение вопросов строительства и осуществления мероприятий всего инвестиционно-строительного цикла и пр. [4].

Это позволит снизить затраты (как денежные, так и временные) на преодоление административных барьеров доступа на рынок жилищного строительства, простимулирует приток дополнительных финансовых ресурсов и увеличение объемов ввода жилья. Косвенно это отразится и на ценах в сторону снижения, не только за счет притока дополнительно предложения, но и за счет ускорения оборачиваемости вкладываемых средств.

Роль государства сводится в данном случае к декларированию основных предпосылок и условий создания подобного рода структур путем принятия нормативных правовых актов. Роль местных органов власти состоит в принятии конкретных административных решений, в определении конкретных подразделений в своем составе или выделении отдельных хозрасчетных структур, которые будут осуществлять реализацию намеченных мероприятий. При этом процедура по осуществлению мероприятий всего инвестиционно-строительного цикла должна быть публичной, открытой и конкурентной [5].

Разработка и реализация региональной экономической политики в области строительства и реконструкции жилья может служить следующей мерой. Важно учитывать не только накопленный опыт в данной сфере и специфику конкретных административно-территориальных единиц (социальные, экономические, физические и правовые особенности) и интересы субъектов рынка жилой недвижимости, но и одновременное стимулирование предпринимательской деятельности в конкретных областях, сферах деятельности (в

том числе в области строительства и реконструкции жилья), населенных пунктах и пр.

Исходя из того, что значительные объемы жилого недвижимого имущества на территории республики находятся в собственности государства, и оно несет ответственность за развитие инфраструктуры жилой недвижимости, в государственном регулировании можно выделить административно-хозяйственное управление недвижимым имуществом. Поскольку государство является одним из крупнейших собственников жилой недвижимости, перед государственными органами стоят задачи наиболее эффективного управления через внедрение рыночных элементов в систему инфраструктуры недвижимости.

Детальный экономический анализ функционирования рынка жилой недвижимости, специфических особенностей объекта данного рынка однозначно приводят к выводу, что в условиях эффективно развивающейся экономики необходимо государственное участие в развитии жилищной сферы. Одним из наиболее значимых направлений государственного регулирования рынка жилой недвижимости является административное направление. Главными требованиями, предъявляемыми к административному регулированию, являются: обеспечение равных условий для всех участников экономической деятельности и свобода принятия решений и ответственность за результаты своей деятельности.

Список использованных источников

1. Голощапов, Н.А. Недвижимость / Н.А. Голощапов, С.И. Помазкова. – М.: ИТРК РСРП, 2000. – 423 с.
2. Гамазова, Е.Н. Социально-экономический характер потребности в жилье и способы ее удовлетворения общественным производством: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Е.Н. Гамазова; Казан. гос. ун-т им. В.И. Ульянова-Ленина. – Казань, 1969. – 17 с.
3. Довдиенко, И.В. Формирование экономического механизма управления рынком жилой недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / И.В. Довдиенко; ЦНИИЭУА. – М., 2005. – 39 с.
4. Шестак, И.Н. Недвижимость в системе экономических отношений в переходной экономике: автореф. ... дисс. канд. экон. наук: 08.00.05 / И.Н. Шестак; Рост. гос. строит. ун-т. – Ростов н/Д., 2000. – 26 с.
5. Стерник, Г.М. Технология анализа рынка недвижимости / Г.М. Стерник. – М.: АКСВЕЛ, 2005. – 203 с.

РОЛЬ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА В РАЗВИТИИ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

К. О. Приставка

магистрант экономического факультета
Международного университета «МИТСО», г. Минск

З. Н. Козловская

канд. техн. наук, доцент, зав. кафедрой экономики и менеджмента
Международного университета «МИТСО», г. Минск

На современном этапе развития Республики Беларуси стремительно возрастает роль человеческого капитала. Это объясняется тем, что развитие экономики в большей степени зависит от уровня технологического производства и внедрения инноваций, а также от соответствующих знаний, умений и навыков человека, т. е. от человеческого потенциала, предопределяющего национальное богатство страны.

В настоящее время Беларусь обладает достаточно высоким показателем развития человеческого потенциала. Согласно данным Доклада о человеческом развитии 2018 года (Human Development Report 2018), подготовленного Программой развития Организации Объединенных Наций (ПРООН), по индексу развития человеческого потенциала Беларусь находится на 53-м месте. Следует однако отметить, что большинство наших соседей находятся на более высоких позициях – Польша на заняла 33-ем месте, Литва – занимает 35-е, Латвия 41-е, а Россия – 49-е место. Лишь у Украины показатели оказались хуже и она разместились на 88-й позиции [1].