

3. Справочно-правовая система КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru>. – Дата доступа : 31.01.2020.
4. Официальный сайт Пенсионного фонда Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.pfrf.ru>. – Дата доступа : 29.01.2020.
5. Электронное периодическое издание «Ведомости» (Vedomosti) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.vedomosti.ru>. – Дата доступа : 04.02.2020.

УДК 339.13.017

ОСОБЕННОСТИ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Т. С. Петрусевич

*Старший преподаватель кафедры международной политической экономики
Белорусского государственного университета, г. Минск*

В статье проводится историко-экономический, правовой анализ свойств и характеристик недвижимости как важнейшего элемента социально-экономической системы. Обосновывается вывод о необходимости унификации базовых понятий, используемых в процессе правового и экономического анализа отношений, складывающихся на рынке жилой недвижимости, а также дифференцированного подхода к изучению этих отношений с позиций экономической и правовой наук.

Ключевые слова: категория; рынок; рынок жилой недвижимости; рыночные отношения; обмен; система экономических отношений.

FEATURES OF MARKET RELATIONS IN HOUSING

T. S. Petrusевич

*Senior Lecturer of the Department of International Political Economy
Belarusian State University, Minsk*

The article provides a historical-economic, legal analysis of the properties and characteristics of real estate as an essential element of the socio-economic system. The conclusion is substantiated that it is necessary to unify the basic concepts used in the process of legal and economic analysis of the relations developing in the residential real estate market, as well as a differentiated approach to the study of these relations from the standpoint of economic and legal sciences.

Key words: Category; market; residential real estate market; market relations; exchange; system of economic relations.

Формирование и развитие рынка недвижимости является неотъемлемой частью социально-экономических процессов любого современного государства, выступая одним из факторов экономического роста и развития экономической системы, в целом, и становления благоприятного инвестиционного климата, в частности. На современном этапе развития Республики Беларусь одним из наиболее развивающихся сегментов данного рынка является рынок жилой недвижимости.

Характерной чертой плановой экономики была система государственного распределения жилых помещений, которая при определенных своих достоинствах (расселение после революции и Гражданской войны большого количества граждан в достаточно короткие сроки) прошла впоследствии стадии застоя и кризиса. Социально-экономические преобразования, начавшиеся в переходный период, затронули все отрасли и комплексы национальной экономики, в том числе сферы распределения таких важных благ, как жилая недвижимость. Указанные процессы предопределили появление важнейшего с социальной и экономической точек зрения элемента национального

рынка – рынка жилой недвижимости. Данный рынок обладает общими чертами, присущими любому рынку, и в то же время в силу особенностей его объекта (жилой недвижимости) отличается своей спецификой.

Рынок жилой недвижимости, как и рынок недвижимости в целом не имеет такого длительного периода формирования и развития как традиционные рынки, например, рынок труда, рынок услуг и др. Это одна из причин отсутствия на сегодняшний день в экономической литературе единообразной характеристики понятия «рынок жилой недвижимости», впрочем, как и понятия «рынок недвижимости».

Понятия «рынок» и «рыночные отношения» широко используются в современной экономической, юридической и политической литературе. Несмотря на многовековой период изучения, попыток пространственной и субъектной характеристики рынка, общепризнанное научное определение не сформировалось.

Едва ли не каждое научное экономическое исследование включает самые распространенные в западной литературе определения, в частности, известного специалиста по маркетингу Ф. Котлера, по мнению которого рынок – это система, регулируемая соотношением спроса и предложения. Данным понятием К. Р. Макконелл и С. Л. Брю обозначают также «всякий институт или механизм, который сводит вместе покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) конкретного товара или услуги» [1].

В законодательном определении термин «рынок» закрепляется только применительно к товарному рынку, который определяется как сфера обращения товара (выделено авт.) ...». С правовых позиций сферу обращения любого товара можно рассматривать как единство трех компонентов: правил обращения, объектов, которые находятся в обороте, и субъектов, действующих на рынке.

Анализ ряда определений показал, что каждый специалист вкладывает свое содержание в понятие «рынок», проводит исследование своих, значимых для данной специальности, элементов рынка, с другой – в качестве общей исходной экономической сущности любого рынка избрана модель спроса и предложения. В результате таких подходов формулируются односторонние и неполные определения, не учитывающие всей многогранности рассматриваемого понятия, в частности, разнообразие его субъектов и способов их взаимодействия. Данное обстоятельство повлияло на формирование представлений о рынке жилой недвижимости.

Можно обозначить три наиболее распространенных подхода к пониманию этих явлений в современной экономической литературе.

1. Наиболее распространено определение «рынка жилья» как *системы (совокупности) экономических отношений*, «... между его собственниками (владельцами, пользователями) по поводу и при передаче, продаже, аренде, найме, залоге и иных рыночных отношениях в жилищной сфере» [2, с. 4]; «... по поводу купли-продажи товара «жилье»» [3, с. 15]; «... которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья [4]» и т. д.

2. Рынок недвижимости как собственно научный элемент экономической отрасли знания – это интегрированная категория, которая обладает чертами рынков товаров, инвестиций и услуг. С экономико-философской точки зрения он рассматривается как «инфраструктурная категория, связанная с созданием условий, необходимых для осуществления производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной деятельности» [5, с. 119]. В рамках подобных теоретических представлений о структуре, внешних и внутренних связях рынка недвижимости предлагается трактовка рынка жилой недвижимости как «сложной регулируемой социально-экономической системы, которая одновременно функционирует в трех качествах»: а) как самостоятельная сфера хозяйственной деятельности, включающая организации, выполняющие разнообразные функции на разных стадиях процесса воспроизводства; б) как иерархическая пространственно-организованная система, объединяющая различные с точки зрения территориальных границ рынки, на которых обращаются разные объекты недвижимости; в) как элемент системы территориальных рынков, включающей в себя рынки труда и капитала, потребительский и финансовый рынки, рынок средств производства.

Выступая объектом статистической оценки и анализа рынок жилой недвижимости также характеризуется как сложная многоуровневая система, «в которой переплелись важные социально-экономические взаимосвязи».

3. Реже всего рынок недвижимости представляют в виде матрицы, элементами которой называются, с одной стороны, различные классы объектов недвижимости, а с другой – различные типы сделок с этими объектами – арендные отношения или отношения отчуждения. В данном случае исходя из значения термина «матрица», самостоятельным объектом исследования становятся, в частности, отношения отчуждения в жилом секторе недвижимости как самостоятельный сегмент рынка недвижимости.

Стоит заметить, что на современном этапе, в отличие от советского, прежняя государственная жилищная монополия в решении жилищного вопроса и признании жилых помещений объектами права частной собственности отсутствует. Жилищный наем как самостоятельный правовой институт продолжает существовать, но он больше не является ни господствующей правовой формой реализации гражданами своего конституционного права на жилище, ни единым правовым понятием, распадаясь на институты коммерческого, служебного и социального найма. Лишь в отношении последнего – социального найма – во имя обеспечения условий реализации конституционного жилищного права отдельных (наименее социально защищенных) категорий граждан сохраняются и продолжают действовать публично-правовые требования и ограничения, связанные с предоставлением государственного жилья.

Итак, рыночный обмен характеризуется особенностями взаимодействия спроса и предложения, предопределяемыми в первую очередь наличием конкурентной системы товарно-денежных отношений. Однако в ситуации, когда товарно-денежные отношения приобретают характер рыночных отношений, возрастают значительные социальные издержки в различных вариантах, что может создавать угрозу самому существованию рыночной экономики. Существует необходимость государственного регулирования отношений, складывающихся на рынке жилой недвижимости, и, как утверждает Артур Рих, «имеет смысл лишь та экономика, которая отвечает как своему фундаментальному назначению, так и своей гуманной цели. ... Хозяйственная система может отвечать требованиям, но порождать социальный дисбаланс ...» [6, с. 287]. Следовательно, сохранение рыночных отношений в любой отрасли, в том числе и в сфере жилой недвижимости, невозможно без введения системы государственного регулирования.

Следовательно, «оборот недвижимости» – это в конечном итоге не что иное, как оборот вещных прав на недвижимые вещи, а вовсе не самих недвижимых вещей, природа которых делает их фактическую передачу из рук в руки, подобную передаче владения движимыми вещами, как минимум затруднительной.

Понимание рынка как сферы оборота предполагает наличие внешних параметров этой сферы, т. е. ее границ. Иными словами, для рынка жилой недвижимости в большей степени, чем для других рынков, характерна локализованность.

Итак, по мнению автора, формирование и функционирование рынка жилой недвижимости определяют следующие обстоятельства.

На данном рынке практически *нет товаров-субститутов*. Даже если взять, например, автомобили, яхты и т. п., то вряд ли их можно считать полноценной заменой, а их стоимость будет существенно выше, чем аналогичных по площади домов или квартир. Быстрое появление на рынке дополнительного предложения невозможно, что свидетельствует о его *низкой эластичности*. Возможности саморегулирования посредством ценового механизма на данном рынке носят ограниченный характер, обуславливая *необходимость государственного вмешательства*. Уникальность и большой временной лаг между отдельными сделками с одним и тем же объектом недвижимости, относительно невысокая ликвидность при весьма значительных рисках, обуславливают *необходимость появления* на рынке не только продавцов и покупателей, но и *профессиональных участников* – оценщиков, риэлторов и т. п. Для данного рынка характерна высокая *закрытость*. Сделки с недвижимостью по своей природе носят приватный характер, а открытая информация часто бывает неполной или недостоверной.

Библиографические ссылки

1. Макконелл, К. Р. Экономикс : Принципы, проблемы и политика : в 2 т. : Пер. с англ. / К. Р. Макконелл, С. Л. Брю. – Таллинн, 1993. – Т. 1. – 400 с.
2. Думнов, А, Нестеров, Л. Становление и развитие рынка жилья в городах СНГ // Вопросы статистики. – 1998. – № 4. – С. 4

3. Белокрылова, О. С., Привалова, Е. В., Яхимович, Е. И. Институциональные механизмы модернизации рынка жилья и его макроэкономическая динамика в посткризисной экономике. – Ростов н/Д. : изд-во РГУ, 2003. – С. 15.

4. Латушкина, Н.-В. В. Рынок жилой недвижимости и тенденции его развития в Беларуси / Н.-В. В. Латушкина [Электронный ресурс]. – 2020. – Режим доступа : [http : // www.economy.bsu.by](http://www.economy.bsu.by) – Дата доступа : 28.01.2020.

5. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, П. Ю. Ерофеев. – СПб. : Питер, 2008. – 240 с.

6. Рих, Артур. Хозяйственная этика / Артур Рих; отв. ред., авт. вступ. ст. и коммент. В. В. Сапов / пер. с нем. Е. М. Довгань. – Москва : Посев, 1996. – С. 809.

УДК 316.72.012.32

ФОНДЫ ПОДДЕРЖКИ СОЦИАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

А. С. Попкова

*Кандидат экономических наук, доцент,
заведующий отделом мониторинга социально-экономического развития
Института экономики НАН Беларуси, г. Минск*

В статье рассматривается деятельность фондов социального предпринимательства в мировой практике. Рассмотрены особенности функционирования структур поддержки социального предпринимательства в разных странах. Отмечено, что такие организации могут не только предоставлять финансовые ресурсы для социальных предпринимателей, но и оказывают помощь в форме консультаций экспертов, образовательных программ, информационной поддержки на сайтах и социальных сетях. Особое внимание уделяется механизмам работы фондов с соискателями финансирования. Изучен опыт работы американских фондов Draper Richards Kaplan. Проанализирован процесс подачи заявок предпринимателей и итоговые выходные данные после аудита экспертов команды фонда. Рассмотрены результаты функционирования российского фонда региональных социальных программ «Наше будущее». Даны предложения по формированию фонда социального предпринимательства в Республике Беларусь.

Ключевые слова: социальное предприятие; фонды социального предпринимательства; социальное инвестирование; социальные финансы.

SUPPORT SOCIAL ENTREPRENEURSHIP FUNDS

A. S. Popkova

*PhD in Economics, Associate Professor, Head of the Department for Monitoring
of Socio-Economic Development, Institute of Economics of the NAS of Belarus, Minsk*

The activities of social entrepreneurship funds in the world practice are discussed in the article. The features of the functioning of social entrepreneurship support structures in different countries are considered. It is noted that such organizations can not only provide financial resources for social entrepreneurs, but also provide assistance in the form of expert advice, educational programs, information support on websites and social networks. Special attention is paid to the mechanisms of work of funds with applicants for funding. The experience of the American Draper Richards Kaplan Foundation was studied. The process of submitting applications for entrepreneurs and the final output data after the audit of experts of the Foundation's team was analyzed. The results of the Russian Foundation of regional social programs "Our future" are considered. Proposals for the formation of the social entrepreneurship Foundation in the Republic of Belarus are given.

Key words: social enterprise; social entrepreneurship funds; social investment; social finance.