

министративно-территориальных единиц Республики Беларусь, юридических и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей [2]. Вместе с тем Кодексом Республики Беларусь «О земле», принятым в 2008 году, определено понятие «земли историко-культурного назначения», к которым относятся «земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов». Статьей 13 Кодекса установлено, что земли историко-культурного назначения могут находиться только в собственности государства [3].

Исторические здания могут отчуждаться, сдаваться в аренду, передаваться в залог с учетом ограничений, наложенных на конкретный объект недвижимости. Во всех перечисленных случаях может потребоваться проведение оценки.

В Республике Беларусь основными нормативными актами, регулирующими оценку недвижимости, являются: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», стандарты оценки стоимости объектов гражданских прав (СТБ 52.0.01-2011, СТБ 52.0.02-2011, СТБ 52.3.01-2011) и Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.3.01.-2012. На проведение же оценки зданий – памятников истории, архитектуры и градостроительства действие перечисленных законодательных актов и стандартов не распространяется.

Основным нормативным актом, регулирующим оценку историко-культурных ценностей, является Указ Президента Республики Беларусь от 19 апреля 2007 г. № 190 «О порядке оценки стоимости культурных ценностей» [1]. Оценка стоимости недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства осуществляется исходя из рыночного метода оценки с учетом факторов их исторической и культурной ценности. Рыночная стоимость недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства определяется в текущем использовании за исключением объектов, не вовлеченных в хозяйственный оборот. Неиспользуемые объекты, а также объекты, имеющие разрушения, не допускающие их нормальной эксплуатации, оцениваются в наиболее эффективном использовании.

Рыночный метод оценки реализуется на основе расчетов затратным, доходным и сравнительным методами. Невозможность или ограничения применения какого-либо из методов оценки должны быть обоснованы в отчете об оценке [4]. Техническое состояние объекта культурного наследия в рамках процедуры оценки определяется экспертом на основании обследования объекта и анализа документальных данных, но при этом экспертный метод имеет достаточно высокую субъективность.

Отметим, что, несмотря на наличие специализированной методики по оценке историко-культурных

ценностей, в Республике Беларусь не учитывается специфика таких объектов в полной мере.

Литература

1. Право – законодательство Республики Беларусь // Указ Президента Республики Беларусь от 19.04.2007 № 190 «О порядке оценки стоимости культурных ценностей» [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа : <http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num10/d10874.html>. – Дата доступа : 25.01.2012.

2. Сайт В. Левоневского // Закон Республики Беларусь «Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь» от 09.01.2006 № 98-3 [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа : <http://pravo.levonevsky.org/bazaby/zakon/text78/index.htm>. – Дата доступа : 25.01.2012.

3. Национальный правовой портал Республики Беларусь // Кодекс Республики Беларусь «О земле» 23 июля 2008 г. № 425-3 [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p2=2/1522>. – Дата доступа : 25.01.2012.

4. Сайт В. Левоневского // Приказ Министерства культуры Республики Беларусь от 30.08.2007 № 196 «Об утверждении Инструкции по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей» [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://pravo.levonevsky.org/bazaby11/republic19/text140.htm>. – Дата доступа : 25.01.2012.

СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*А. А. Барановская, студентка 4 курса БГТУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук,
старший преподаватель Е. В. Россоха (БГТУ)*

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения» [1].

По своей оценочной стоимости недвижимость составляет 30–60 % основных фондов производственных предприятий, а в некоторых отраслях и видах деятельности – до 70–80 %. В США недвижимость «составляет более 50 % всех материальных ценностей (4,7 трлн USD). В развитых странах доли жилой и коммерческой недвижимости составляют 65–70 % и 30–35 % соответственно [2].

Развитие экономики Республики Беларусь во многом зависит от эффективности управления недвижимостью. В Реестре имущества Республики Беларусь в 2009 году, находящегося в государственной собственности, числилось 609 тысяч объектов недвижимого имущества. За этот период совершено 4 703 сделки по отчуждению объектов недвижимости на сумму 454,2 млрд руб. По сравнению с предыдущим годом количество таких сделок уменьшилось на 7,0 % [3]. Это связано, в первую очередь с отсутствием хорошо проработанной стратегии управления недвижимостью в стране.

Анализ реализуемых Госкомитетом по имуществу мероприятий показывает, что в первую очередь они направлены на активизацию процесса реализации и вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов. Так, в 2009–2011 годах была организована работа по трем направлениям:

1. *Совершенствование нормативной правовой базы.* За рассматриваемый период принят ряд нормативно-правовых актов, ставящих целью упрощение процедуры проведения аукционов (конкурсов) и направленных, в частности на ускорение процедуры совершения сделок с государственным имуществом и расширение возможности продажи на аукционах с установлением начальной цены продажи.

2. *Проведение организационных мероприятий.* Было предусмотрено разработать планы по распоряжению более чем 3,3 тысяч объектов недвижимости, включающих, в том числе, понижение начальной цены продажи имущества.

3. *Проведение рекламной кампании.* Принято решение о размещении на сайте Государственного комитета по имуществу и его подразделений актуальной информации о неиспользуемых объектах государственной собственности, предлагаемых для продажи и сдачи в аренду, и назначенных аукционах по продаже неиспользуемого государственного имущества.

Реализованные меры не позволяют сделать вывод о создании эффективной системы управления государственной недвижимостью, поскольку они не направлены на комплексное и системное решение проблемы повышения эффективности использования находящейся в государственном управлении недвижимости. Это связано с отсутствием механизма, ориентированного на наращивание стоимости и дохода от недвижимости.

В экономически развитых странах стратегическими приоритетами при управлении недвижимостью являются следующие цели [3]:

- наращивание стоимости, дохода от недвижимости;
- реализация государственных приоритетов (безопасность, здравоохранение, окружающая среда и др.).

Поэтому, чтобы создать эффективную и результативную на практике систему управления государственной недвижимостью, необходимо сосредоточиться на решении следующих вопросов.

На микроуровне приоритетами являются: управление жизненным циклом недвижимости; стратегическое планирование развития территорий; использование «портфельного» подхода; эффективное администрирование недвижимости; создание системы представления информации; риск-менеджмент.

На макроуровне следует решать вопросы: перераспределения имущества (приватизация, национализация, распределение, лицензирование (аттестация), распоряжения недвижимостью без отчуждения); территориального управления (градостроительное регулирование, жилищное регулирование, кадастровый учет, природоохранное регулирование); финансового управления (налоги на недвижимость и землю, оборотные налоги, сборы и пошлины от сделок и выполнения процедур); правового управления (требования к сделкам, регламентация процедур, ограничение оборота, принудительная реализация).

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 7 декабря 1998 г. № 218–3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – № 2/744.
2. Соловьев, М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) : учеб. пособие / М. М. Соловьев. – М. : ГУ ВШЭ, 2002. – 224 с.
3. Единый банк данных о проводимых аукционах и недвижимом имуществе // Государственный комитет по имуществу [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : <http://gki.gov.by/real-estate-rent-sale>. – Дата доступа : 24.02.12.
4. Guide to the Management of Real Property // Treasury Board of Canada Secretariat [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://www.tbs-sct.gc.ca/rpm-gbi/doc/gmrp-ggbi/gmrp-ggbi-eng.rtf>. – Дата доступа : 14.01.13.

РАЗВИТИЕ КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Т. И. Бондаренко,
студентка 4 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат технических наук,
доцент Т. В. Борздова (ГИУСТ БГУ)

Данная работа посвящена рассмотрению форм долгосрочного кредитования жилищного строительства и выявлению перспектив их развития.