

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Н. Г. Крундикова, В. В. Савченко, Ю. В. Коготько

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
в сфере высшего образования Республики Беларусь
по образованию в области сельского хозяйства
в качестве учебно-методического пособия для студентов
учреждений образования, обеспечивающих получение
высшего образования I ступени по специальности
1-56 01 02 Земельный кадастр*

Горки
Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия
2025

УДК 332.7(078.5)

ББК 65.422.5я73

К84

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета 28.11.2023 (протокол № 3)
и Научно-методическим советом
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии
29.11.2023 г. (протокол № 3)*

Авторы:

старший преподаватель *Н. Г. Крундикова*;

старший преподаватель *В. В. Савченко*;

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Ю. В. Коготько*

Рецензенты:

кандидат экономических наук, доцент *Т. А. Запрудская*;

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Н. В. Радченко*

Крундикова, Н. Г.

К84

Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие /
Н. Г. Крундикова, В. В. Савченко, Ю. В. Коготько. – Горки :
Белорус. гос. с.-х. акад., 2025. – 268 с.

ISBN 978-985-882-669-7.

В соответствии с учебной программой приведены планы семинарских занятий, краткий теоретический обзор тем, контрольные вопросы по изучаемым темам, перечень нормативных правовых актов и иных источников, способствующих изучению учебной дисциплины.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение высшего образования I степени по специальности 1-56 01 02 Земельный кадастр.

УДК 332.7(078.5)

ББК 65.422.5я73

ISBN 978-985-882-669-7

© Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия, 2025

ВВЕДЕНИЕ

Экономика недвижимости – совокупность производительных сил и производственных отношений в сфере недвижимости и рыночных структур, специфичных для этой отрасли, предполагающих использование различных форм собственности, методов планирования, государственного и негосударственного регулирования и др.

Системный подход к изучению теоретических и практических аспектов недвижимости позволяет не только повысить актуальность курса «Экономика недвижимости», особенно в сфере эффективного использования объектов недвижимости, но и придать новую форму этому предмету как научной дисциплине и одной из важнейших составляющих современной экономической теории. Этот аспект основан на том, что в условиях дальнейшего развития рыночной экономики, которая выступает в качестве более эффективного механизма реализации целей и задач экономической политики, появляется необходимость поддержания на государственном уровне жизнеспособности рынка недвижимости с помощью институтов, деятельность которых базируется на саморегулирующихся положениях функционирования рынка недвижимости.

Экономика недвижимости исследует формы проявления общих экономических законов в сфере недвижимости. С одной стороны, она связана с научными дисциплинами, изучающими экономические законы общественного развития, производства, распределения, обмена и потребления материальных благ на различных ступенях его развития, а с другой – основывается на достижениях специальных научных дисциплин, изучающих отдельные факторы производства (оценка эффективности инвестиционных проектов, регулирование и управление рынком недвижимости, организация капитального строительства, информационные технологии и др.).

Научно-методологической базой учебной дисциплины «Экономика недвижимости» являются теории экономических учений, а также функциональные аспекты наук, изучающих ценообразование, финансы и кредиты, управление, материально-техническое обеспечение, планирование объемов создания основных фондов и др.

Особенности ее практического применения проявляются в необходимости изучения многообразия организационных и хозяйственных форм, связей и факторов, претерпевающих постоянные динамичные

изменения, параллельно изменениям, происходящим в системе экономических отношений, предпринимательской деятельности, внешних и внутренних условиях, правовой, социальной и других сферах экономики.

В ходе семинарских занятий студенты закрепляют полученные на лекциях теоретические знания, а также приобретают практические навыки.

Распределение часов семинарских занятий приведено в табл. 1.

Таблица 1. **Распределение часов семинарских занятий**

Тема	Всего
1. Понятие и общая характеристика недвижимого имущества	2
2. Недвижимое имущество как объект гражданско-правового оборота	2
3. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости	2
4. Государственное регулирование рынка недвижимости	2
5. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости	2
6. Налогообложение объектов недвижимости	2
7. Страхование объектов недвижимости	2
8. Приватизация объектов недвижимости	2
9. Операции с недвижимостью на аукционах, коммерческих и инвестиционных конкурсах	2
10. Особенности рынков недвижимости	2
Итого...	20

Подготовка рефератов и мультимедийных презентаций осуществляется по рассматриваемым вопросам.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Республики Беларусь : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г., 27 февр. 2022 г.) // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

2. Водный кодекс Республики Беларусь : 30 апр. 2014 г. № 149-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

3. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г. № 218-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

4. Жилищный кодекс Республики Беларусь : 28 августа 2012 г. № 428-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

5. Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности : 17 июля 2023 г. № 289-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

6. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

7. Кодекс Республики Беларусь о недрах : 14 июля 2008 г. № 406-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

8. Лесной кодекс Республики Беларусь : 24 дек. 2015 г. № 332-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

9. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Общая часть) : 19 дек. 2002 г. № 166-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 30 дек. 2018 г. № 159-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

10. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) : 29 дек. 2009 г. № 71-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 30 дек. 2018 г. № 159-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

11. О приватизации государственной собственности в Республике Беларусь : Декрет Президента Респ. Беларусь от 20 марта 1998 г. № 3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

12. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-3 : в ред. от 7 янв. 2012 г. № 346-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

13. Об инвестициях : Закон Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-3 : в ред. от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 10.04.2025).

14. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

15. О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества : Закон Респ. Беларусь от 19 янв. 1993 г. № 2103-ХП : в ред. от 16 июля 2010 г. № 172-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

16. О страховании : Закон Респ. Беларусь от 5 янв. 2024 г. № 344-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

17. Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом : Указ Президента Респ. Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

18. Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами : Указ Президента Респ. Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

19. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 13 окт. 2006 г. № 615 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

20. О жилищных отношениях : Указ Президента Респ. Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

21. О распоряжении государственным жилищным фондом : Указ Президента Респ. Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

22. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 9 янв. 2006 г. № 15 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

23. О страховании : Указ Президента Респ. Беларусь от 18 марта 2025 г. № 108 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 10.04.2025).

24. Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

25. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

26. О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 8 авг. 2009 г. № 1049 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

27. О проведении электронных торгов : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 608 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

28. О некоторых вопросах заключения договоров на оказание риэлтерских услуг : постановление М-ва юстиции Респ. Беларусь от 26 мая 2008 г. № 29 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

29. Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

30. Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

31. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения. = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Агульныя палажэнні : ТКП 52.0.01-2020. – Взамен ТКП 52.0.01-2018; введ. 01.05.2021. – Минск : Госкомимущество, 2020. – 39 с.

32. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / А. Н. Асаул. – 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2013. – 416 с.

33. Аукционы по продаже имущества. – URL : <http://gki.gov.by/ru/po-prodage-imusch/> (дата обращения: 15.11.2023).

34. Булавко, В. Г. Экономика недвижимости и управление ее эксплуатацией : курс лекций. В 2 ч. Ч. 1. Общая часть. Экономика недвижимости / В. Г. Булавко. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2016. – 352 с.

35. Васильева, Л. С. Экономика недвижимости : учеб. / Л. С. Васильева. – М. : Эксмо, 2008. – 480 с.

36. Винокурова, Н. Е. Экономика недвижимости : учеб.-метод. пособие / Н. Е. Винокурова, Ю. В. Лях ; кол. авт. БНТУ, каф. «Экономика строительства». – Минск : БНТУ, 2016. – 68 с.

37. Голубова, О. С. Экономика строительства : учеб. / О. С. Голубова, Л. К. Корбан, С. В. Валицкий. – Минск : Новое знание, 2016. – 573 с.

38. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учеб. для академ. Бакалавриата : в 2 т. / В. А. Горемыкин. – 8-е изд., пер. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – Т. 1 : Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды. – 472 с.

39. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учеб. для академ. Бакалавриата : в 2 т. / В. А. Горемыкин. – 8-е изд., пер. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – Т. 2 : Рынок земельных участков и управление недвижимостью. – 537 с.

40. Маховикова, Г. А. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. – М. : КНОРУС, 2009. – 304 с.
41. Правовое регулирование недвижимости : пособие / В. А. Шанюкевич [и др.]. – Минск : БНТУ, 2016. – 148 с.
42. Реформирование и приватизация государственных унитарных предприятий. – URL : http://gki.gov.by/ru/activity_branches-estate-eref/ (дата обращения: 14.11.2023).
43. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е. А. Савельева. – М. : Вуз. учеб. : ИНФРА-М, 2013. – 336 с.
44. Сияняк, Н. Г. Менеджмент на рынке недвижимости : пособие / Н. Г. Сияняк, С. А. Шавров, Е. В. Россоха. – Минск : БГТУ, 2013. – 206 с.
45. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : Экономика, 2009. – 606 с.
46. Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости : учеб. / Е. И. Тарасевич. – СПб. : Изд-во «МКС», 2007. – 584 с.
47. Устюшенко, Н. А. Основы рынка недвижимости : учеб.-метод. комплекс / Н. А. Устюшенко. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2017. – 181 с.
48. Шавров, С. А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот : практ. пособие / С. А. Шавров, А. Н. Шуманский. – Минск : Тонпик, 2003. – 134 с.
49. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : в 3 т. / С. А. Шавров, А. С. Козлова, Ю. В. Гудкова. – Минск : Тонпик, 2005. – Т. 1. – 260 с.
50. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск : ФУАинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.
51. Шанюкевич, И. В. Организация и экономические инструменты регулирования рынка жилой недвижимости (на примере г. Минска) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Шанюкевич Ирина Викторовна ; Белорус. нац. техн. ун-т. – Минск, 2012. – 21 с.
52. Экономика и управление недвижимостью : учеб. / под общ. ред. П. Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2012. – 848 с.
53. Экономика недвижимости : учеб. / под ред. проф. О. С. Белокрыловой. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 378 с.

1. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

- 1.1. Понятие и свойства недвижимого имущества.
- 1.2. Физико-экономическая сущность недвижимости.
- 1.3. Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь.
- 1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
- 1.5. Классификация объектов недвижимости.
- 1.6. Классификация жилых объектов недвижимости.
- 1.7. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.
- 1.8. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.
- 1.9. Предприятие как особый объект недвижимости.

1.1. Понятие и свойства недвижимого имущества

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

Недвижимость является неотъемлемым компонентом деятельности людей в сфере управления, организации бизнеса, которая занимает особое место в системе экономических отношений любого общественного устройства. Особенность недвижимости состоит не только в том, что она является важнейшим товаром на рынке, удовлетворяющим различные потребности индивидов, но и в том, что она выступает в форме капитала в вещной форме, способного приносить прибыль. Именно недвижимость в форме товара формирует центральное звено всей системы рыночных отношений, а в вещной форме составляет основу национального состояния и богатства страны, которое с позиции владения собственностью имеет массовый характер.

Поскольку собственность на недвижимость является одним из важнейших условий для формирования первичной основы свободы граждан, понимание сущности недвижимости и ее внутреннего содержания принципиально важно при занятии предпринимательской деятельностью в различных сферах бизнеса, а также в жизни любой семьи и отдельных ее членов. Являясь основной составляющей национального достояния страны, на долю которого приходится более половины всего богатства, недвижимость выступает главным экономическим и стратегическим ресурсом по формированию пространственной среды, необходимой для жизнедеятельности человека.

Смысловое содержание недвижимости включает множество элементов и предметов, которые в совокупности образуют объект, наделяя его свойствами, ассоциирующимися в первую очередь с физическими, экономическими, правовыми и социальными признаками, находящимися в тесной взаимосвязи между собой.

Физические свойства – это комбинация физических факторов и показателей, характеризующих объект недвижимости с позиции видимости и направленности в отношении предполагаемых им каких-либо действий, определяющих тип и характер условий для возможного совершения рыночной сделки купли-продажи.

Экономические свойства – это совокупность критериев оценки экономической эффективности объекта недвижимости, используемых как руководство при оценке фактического использования всех видов ресурсов в конкретной сложившейся экономической ситуации с учетом требований покупателей.

Правовые свойства – это совокупность норм права на недвижимость, устанавливаемых государством на основе принципов, закрепленных правовыми документами по обеспечению на законодательном уровне порядка и условий для осуществления экономических и общественных отношений с учетом собственных интересов владельца недвижимости и международных требований.

Социальные свойства – это совокупность пространственных элементов, обуславливающих условия труда, быта, здоровья, досуга людей, отношений между индивидами и группами, в зависимости от их места в системе общественных отношений, образа и уклада жизни, реализуемых в процессе осуществления социальных задач на основе социальных технологий, сочетающих в себе алгоритмы и процедуры действий социальной практики.

Существуют и другие особенности, которые оказывают влияние на формирование объектов недвижимости, их эксплуатационные свойства, интересы собственника и покупателя. Совокупность в понятии «недвижимость» этих разнокачественных свойств не позволяет дать единственное и исчерпывающее его определение, пригодное для практического использования для конкретного периода экономического развития.

В настоящее время в Республике Беларусь происходят закономерные процессы, связанные с рыночными преобразованиями, которые свидетельствуют о том, что в экономической жизни появились новые элементы, расширяющие сущностное содержание понятия «недвижимость». С одной стороны, это связано с тем, что недвижимость все более активно усиливает свою позицию в качестве базового экономического актива национального богатства страны, т. е. доминирует в виде стратегического ресурса государства, с помощью которого оно увеличивает свою экономическую составляющую по удовлетворению фискальных интересов и потребностей. С другой стороны, недвижимость выступает в качестве основного материального ресурса субъектов хозяйствования, который служит основой для организации производства по выпуску качественных товаров или оказания услуг с целью получения прибыли.

Исходя из характеристик, а также мотивации покупателей недвижимость может быть создана и использована как:

- *объект потребления*, т. е. ресурс для личного или общественного использования, включая жилую недвижимость, земельные участки, строения медицинских, образовательных и других социально значимых учреждений;

- *товар*, созданный или предназначенный для обмена на стоимостный эквивалент (деньги). При этом недвижимость как товар существует в двух видах: товар-объект (для приобретения в собственность) и товар-услуга (возможность использовать для определенных целей, например для найма или аренды);

- *источник дохода*, получение которого осуществляется либо использованием недвижимости в качестве фактора производства товаров или услуг с целью извлечения прибыли, либо использованием ее в качестве объекта инвестиций (приобретение для последующей перепродажи, сдача имущества в аренду или наем). Если недвижимость используется в качестве фактора производства, то ее не обязательно приобретать в собственность. При этом она способна генерировать доход не сама по себе, а только как необходимое условие для осуществления предпринимательской деятельности.

1.2. Физико-экономическая сущность недвижимости

Недвижимость может быть охарактеризована как способная к обороту вещь, которая функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. При этом объекты недвижимости в большинстве своем состоят из двух компонентов – земли и капитальных строений (зданий, сооружений). Для различных типов недвижимости и различных экономических условий соотношение этих двух компонентов как в стоимостном, так и в физическом измерении может быть различным. В этом двуединстве материальной сущности недвижимости кроется сложность анализа недвижимости, так как земля и капитальные строения (здания, сооружения) имеют принципиально разные экономические характеристики. При этом социальные стандарты, экономическая деятельность, правительственные решения и действия, природные силы влияют на поведение людей, обуславливая изменение стоимости объекта недвижимости.

К физическим особенностям (признакам) недвижимости, влияющим на функционирование рынка, можно отнести полезность, стационарность, уникальность и ограниченность.

Полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности владельца именно в данном месте и в течение соответствующего времени. На протяжении всей истории человечества полезность недвижимости состояла, прежде всего, в защите людей от неблагоприятных климатических воздействий. Полезность определяется такими характеристиками объекта, как размер помещения, планировка, благоустройство окружающей территории, месторасположение, материал основных конструкций и т. д. Совокупность физических характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Земля как элемент недвижимости имеет неограниченный срок использования и не теряет своей полезности, в то время как здания и сооружения имеют длительный, но все же ограниченный срок использования, в течение которого их полезность уменьшается, а соответственно, уменьшается и стоимость. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость.

Стационарность (неподвижность, перемещаемость) характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения или нанесения ущерба. Это означает, что недвижимость не может быть перемещена к покупателю. При этом недвижимость – это товар, который невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях.

Неперемещаемость, в свою очередь, определяет *уникальность (неповторимость)* каждого отдельно взятого объекта недвижимости, так как определяется наличием совокупности характеристик, не воспроизводимых на ином объекте, – местоположение, размер, время постройки и т. д. При этом, приобретая объект недвижимости, покупатель одновременно приобретает ряд характеристик, вытекающих из расположения объекта: доступность к месту работы, торговым точкам, местам отдыха, а также состояние социальной инфраструктуры, качество окружающей среды, ландшафт и др.

Особенность земли как товара состоит в том, что количество предлагаемых на рынке земельных участков ограничено самой природой. Земля и некоторые другие недвижимые вещи включаются в экономический оборот как ресурсы, не имеющие альтернатив взаимозамещения во многих сферах деятельности. *Ограниченность* проявляется в фиксированном количестве объектов, обладающих тем или иным набором потребительских и стоимостных характеристик, способных

удовлетворить запросы покупателей и других заинтересованных лиц в данное время, а также невозможности увеличить количество объектов, привязанных к определенному месту.

Каждая из вышеперечисленных физических особенностей недвижимости влияет на ее потребительскую ценность и, следовательно, на стоимость недвижимости. Кроме этого существует ряд экономических особенностей недвижимости, к которым относят длительность использования и создания, неодинаковую товарность, управляемость, дороговизну и устойчивую тенденцию к росту стоимости, ликвидность, капиталоемкость.

Длительность использования (долговечность) во многом характеризует недвижимость как экономический актив. Объекты недвижимости обладают повышенной экономической ценностью, так как в общем случае срок использования недвижимости существенно превосходит сроки использования всех прочих материальных активов, в течение которых здания и сооружения технически способны удовлетворять своему функциональному назначению. Именно длительность использования делает возможным создание различных интересов к недвижимости, что также дает возможность многократного совершения различных сделок с ней.

Длительность создания связана с объективными процессами технологии строительного производства, которые в зависимости от масштаба объекта строительства требуют значительного времени. Длительность создания недвижимости вносит существенные корректировки в удовлетворение спроса. При этом, будучи произведенным, объект остается на рынке в качестве резерва предложения очень долгое время.

Неодинаковая товарность различных видов и элементов недвижимости влечет за собой многообразие комбинаций прав владения и распределения доходов. Одни элементы недвижимого имущества могут находиться в собственности, другие – в аренде, третьи – во временном пользовании, четвертые – в залоге и т. д. В результате создана ситуация, при которой элементы недвижимости (земельный участок и расположенный на нем объект) разобщены как товары. Чем более точно и ясно определено содержание полномочий собственников, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов недвижимости, учтено наличие ограничений и обременений, тем меньше издержки, связанные с приобретением или отчуждением недвижимости, и, соответственно, динамичнее развивается рынок недвижимости. Поэтому чрезвычайно серьезное значение придается вопросам государственной ре-

гистрации прав на недвижимость и процедурам их перехода от одного лица к другому.

Право собственности – это обеспеченная законодательством возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в пределах, установленных законодательством. В гражданском законодательстве содержание права собственности отражено в ст. 210 Гражданского кодекса Республики Беларусь [3].

Собственник в отношении принадлежащего ему имущества по своему усмотрению вправе совершать любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом.

Владение – юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью. При этом следует иметь в виду, что кроме собственников законными владельцами недвижимых вещей могут быть лица, владеющие имуществом по договору (например, аренды) либо по иным законным основаниям (например, право пожизненного наследуемого владения).

Пользование – юридически обеспеченная возможность извлекать из имущества полезные свойства в процессе личного или хозяйственного потребления. Оно связано с правомочиями владения, поскольку по общему правилу пользоваться имуществом можно только владея им. При этом права владения и пользования могут быть соединены в рамках одного субъекта или разделены между различными субъектами.

Распоряжение – юридически обеспеченная возможность определять судьбу имущества, т. е. возможность совершать действия, определяющие юридическое положение недвижимости путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения, отчуждения, развития (реконструкции) в пределах, установленных законодательством.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц.

Ст. 13 Конституции Республики Беларусь и ст. 213 Гражданского

кодекса Республики Беларусь предусматривают, что собственность может быть *государственной* и *частной* [1, 3]. При этом государство гарантирует равную защиту и равные условия для развития всех форм собственности. Государственная и частная формы собственности, в свою очередь, делятся в зависимости от состава субъектов этой собственности. Государственная собственность выступает в виде республиканской собственности (собственность Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Частная собственность делится на частную собственность физических лиц и частную собственность негосударственных юридических лиц. Причем в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законодательством не может находиться в собственности граждан или юридических лиц.

Основания приобретения права собственности предусмотрены ст. 219 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением законодательства, приобретается этим лицом.

Право собственности на имущество, принадлежащее собственнику, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на его имущество наследуется в соответствии с завещанием или законом либо переходит государству как выморочное наследство. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества, утрате права собственности на имущество и в иных случаях, предусмотренных законодательством. Возможно принудительное изъятие у собственника имущества согласно основаниям, предусмотренным законом, а также согласно постановлению суда.

Имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на *праве общей собственности*. Основания возникновения права общей собственности аналогичны общим основаниям возникновения права собственности.

Право общей собственности – правовая модель, предусматривающая два самостоятельных ее вида: общую долевую собственность (например, общая долевая собственность лиц, участвовавших в приватизации квартиры) и общую совместную собственность (например, общая совместная собственность супругов на имущество, нажитое в браке).

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в *общей долевой собственности*, осуществляются по соглашению сторон, а при недостижении согласия – в порядке, определяемом судом. Соглашением сторон размер долей участников общей долевой собственности может изменяться. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Имущество, нажитое супругами во время брака, находится в их *совместной собственности*, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов в браке в дар или в порядке наследования, находится в его собственности. Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т. п.).

Владение недвижимостью – это не только обладание, но и необходимость ее сохранения, обслуживания и эффективного использования. *Управление* состоит, прежде всего, в поддержании объекта в работоспособном состоянии в соответствии с его функциональным назначением. В отношении недвижимости, приносящей доход, требуется профессиональный подход не только в поддержании, но и в улучшении состояния объекта недвижимости, выборе наиболее эффективного использования, организации (например, охраны, текущего ремонта и др.), прогнозировании его развития и др. с целью получения необходимой прибыли. Особенно высокий уровень управления необходим, например, в гостиничных комплексах.

Дороговизна и устойчивая тенденция к росту стоимости обусловлены тем, что ограниченность объектов недвижимости способствует увеличению их стоимости и повышению инвестиционной привлекательности. При этом стоимость на объекты недвижимости со временем может возрастать, в том числе из-за увеличения спроса, дефицита предложения, ценности улучшений, темпов инфляции и других факторов.

Ликвидность – это возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства. Ее уровень обратно пропорционален времени, необходимому для продажи объекта: чем меньше времени требуется для его продажи, тем выше ликвидность. Степень ликвидности различных видов недвижимости существенно варьируется, особенно в зависимости от местоположения, динамики рынка и состояния недвижимости. При этом ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров, что порождает высокий уровень издержек у покупателей (продавцов) из-за сложности осуществления сделок с недвижимостью, а также неопределенность, связанную с возможностью продать (купить) объект по цене не ниже (не выше), чем цена аналогичных объектов на рынке. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой.

Недвижимость как товар отличается высокой *капиталоемкостью*, что обусловлено большим количеством материальных, финансовых и трудовых ресурсов, используемых при ее создании. Сделки с объектами недвижимости – это не перемещение товара, а движение капитала, приносящего доход. Характеристика капиталоемкости свидетельствует о том, что осуществление сделок с недвижимостью зависит от уровня дохода и всегда связано с аккумулярованием финансовых ресурсов (без привлечения заемного капитала инвестиции в нее затруднительны). Сделки с недвижимостью содержат все элементы инвестиционного процесса и требуют определения срока вложения, его размера, формы и уровня риска.

1.3. Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь

Конституция Республики Беларусь является основным источником регулирования любых правоотношений.

Республика Беларусь и большинство стран СНГ, Европы являются государствами с континентальной (романо-германской) системой права, которая подразумевает наличие нормативных правовых актов по различным отраслям права.

Такими актами в Республике Беларусь являются кодексы, например: Гражданский кодекс Республики Беларусь, Жилищный кодекс Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о браке и семье, Кодекс Республики Беларусь о земле, Налоговый кодекс Республики Беларусь и т. д. Все эти кодексы регулируют определенные правоотношения.

Специальными источниками правового регулирования недвижимости можно назвать систему законов по отдельным вопросам, например Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке» и т. д.

К важнейшим правовым источникам относятся декреты и указы Президента Республики Беларусь в сфере недвижимости.

Источниками правового регулирования также являются различные постановления Совета Министров Республики Беларусь, решения министерств, местных исполнительных и распорядительных органов. В качестве примера можно привести постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений».

Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, а также заключения Конституционного Суда Республики Беларусь играют немаловажную роль при разрешении возникающих споров по вопросам недвижимого имущества и прав на него.

1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости

Если исходить из положения о том, что объект недвижимости есть товар, то согласно маркетинговой концепции он проводит на рынке определенный промежуток времени, называемый жизненным циклом товара. Период времени, в течение которого товар обращается на рынке, начиная от момента выхода его на рынок и заканчивая его уходом с рынка, есть жизненный цикл товара. Содержание типичного жизненного цикла товара состоит из четырех этапов:

1-й этап – выведение товара на рынок – характеризуется незначительным ростом объемов продаж и минимальным размером прибыли или ее отсутствием;

2-й этап характеризуется ростом объемов продаж в случаях повышенного спроса на товар и, как результат, увеличением размеров прибыли;

3-й этап характеризуется значительными объемами продаж товара, хотя дальнейшего роста продаж не предвидится, а также стабилизацией размеров получаемой прибыли, отсутствием дополнительных затрат, необходимых для вывода товара на рынок;

4-й этап характеризуется снижением объемов продаж, падением спроса на товар, уменьшением размеров прибыли или ее отсутствием.

Жизненный цикл товаров на рынке, которому свойственно изменение количественных показателей, отражающих присутствие товаров на рынке в определенный промежуток времени, не является типичным для всех видов товаров и зависит от спроса, предложения и мероприятий по стимулированию их сбыта, особенно на этапе снижения спроса на товар.

Для объектов недвижимости жизненный цикл товара представляет собой совокупность последовательных этапов (процессов) его существования в течение определенного периода времени – от разработки идей и обоснования эффективности проекта до его ликвидации (утилизации). Последовательность этапов жизненного цикла объектов недвижимости приведена в табл. 2.

Таблица 2. Жизненный цикл объектов недвижимости

Этапы						
1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й
Разработка идеи, обоснование уровня эффективности проекта, путей его финансирования	Анализ рынка недвижимости, выбор стратегии создания объекта, определение исполнителя проекта	Проектирование объекта, выбор вариантов архитектурного решения и схемы финансирования	Организация строительства объекта, подготовка и сдача в эксплуатацию	Эксплуатация или продажа на рынке недвижимости с последующей эксплуатацией	Реконструкция или капитальный ремонт и последующая эксплуатация	Ликвидация объекта либо качественно новое развитие объекта

Жизненный цикл объектов недвижимости формируется на основе закономерностей, которые отражают особенности физического, экономического, хронологического и оставшегося срока жизни объекта.

Физическая жизнь объекта недвижимости – это время, в течение которого в здании или сооружении можно осуществлять производственную деятельность или проживать. Количественные и качественные оценочные показатели этого периода могут быть нормативными, расчетными и фактическими и увеличиваться или уменьшаться след-

ствие улучшения условий функционирования объекта посредством модернизации или ее отсутствия.

Экономическая жизнь объекта недвижимости представляет собой период, в течение которого объект может использоваться по назначению и приносить прибыль. Если проводимые экономические улучшения не способствуют увеличению вклада в стоимость объекта, то срок его экономической жизни на этом заканчивается.

Хронологическая жизнь объекта недвижимости представляет собой период времени начиная с момента ввода объекта в эксплуатацию до даты его оценки.

Оставшийся срок жизни объекта – период с даты его оценки до конца срока экономической жизни. Увеличить срок оставшейся жизни объекта можно за счет проведения модернизации или ремонта.

С позиции оценки внешнего вида объекта недвижимости, его технологического состояния, экономических факторов, которые оказывают влияние на общую стоимость объекта, различают:

- нормативный срок службы объекта недвижимости, определяемый на основе существующих нормативно-законодательных документов;
- эффективный возраст объекта недвижимости, представляющий собой период, в течение которого объект соответствует определенному физическому состоянию и обладает способностью к реализации.

1.5. Классификация объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как различны мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, невозможно. Поэтому на практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с теми или иными потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форм использования, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями. Выделение групп участников позволяет разработать для каждой из них свою маркетинговую и рекламную политику, выбрать наилучший вариант продвижения недвижимости на рынке.

Исходя из определения недвижимого имущества выделяют естественные (природные) объекты и искусственные объекты.

К *естественным (природным) объектам* относятся: земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты, лес, многолетние насаждения.

Водный объект – сосредоточение вод в искусственных или естественных углублениях земной поверхности либо в недрах, имеющее определенные границы, объем и признаки гидрологического режима или режима подземных вод [2].

Поверхностный водный объект – естественный или искусственный водоем, водоток, постоянное или временное сосредоточение вод, имеющее определенные границы и признаки гидрологического режима [2].

Недра – часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков [7].

Участок недр – часть недр с определенными пространственными границами, имеющая характеристики, отражаемые в государственном кадастре недр и акте, удостоверяющем геологический или горный отвод [7].

Лес – совокупность естественной и искусственно созданной древесно-кустарниковой растительности, напочвенного покрова, животных и микроорганизмов, образующая лесной биоценоз и используемая в хозяйственных, рекреационных, оздоровительных, санитарно-гигиенических, научно-исследовательских и других целях [8].

Земельные ресурсы – земли, земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности [6].

Земля (земли) – земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности [6].

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями [6].

Земельный контур – часть земной поверхности, выделенная по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования земель, имеющая замкнутую границу, за пределами которой качественные характеристики земель имеют другие значения, отражаемые в государственном земельном кадастре [6].

Земли Республики Беларусь делятся на следующие категории:

– *земли сельскохозяйственного назначения* – земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, за исключением земель, занятых поверхностными водными объектами;

– *земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов* – земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах;

– *земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения* – земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, иных объектов, за исключением земель, занятых поверхностными водными объектами;

– *земли природоохранного* (земельные участки, предоставленные для размещения заповедников и национальных парков), *оздоровительного* (земельные участки, предоставленные для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами), *рекреационного* (земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма), *историко-культурного* (земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов) *назначения*;

– *земли лесного фонда* – лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства, за исключением земель, занятых поверхностными водными объектами;

– *земли водного фонда* – земли, занятые поверхностными водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств;

– *земли запаса* – земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям, за исключением земель, занятых поверхностными водными объектами.

Независимо от деления на категории земли Республики Беларусь подразделяются на следующие виды:

– *пахотные земли* – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары;

– *залежные земли* – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар;

– *земли под постоянными культурами* – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья;

– *луговые земли* – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли);

– *лесные земли* – земли покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами и др.);

– *земли под древесно-кустарниковой растительностью* (насаждениями) – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд;

– *земли под болотами* – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа;

– *земли под поверхностными водными объектами* – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами);

– *земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями* – земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями;

– *земли общего пользования* – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами;

– *земли под застройкой* – земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания;

– *нарушенные земли* – земли, утратившие свои природно-исторические признаки, состояние и характер использования в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению;

– *неиспользуемые земли* – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности;

– *иные земли* – земли, не отнесенные к другим видам земель.

Искусственные объекты (постройки) включают жилую и коммерческую недвижимость, общественные (специальные) капитальные строения, а также инженерные сооружения.

Жилая недвижимость – объекты недвижимого имущества, предназначенные для проживания граждан и связанные с наймом, строительством и эксплуатацией жилищного фонда. Она удовлетворяет жизненную потребность в жилище, полезность которого состоит в защите от окружающей среды (природной и техногенной). При этом обладание жилой недвижимостью является конечной целью потребителя.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности; совокупность всех жилых помещений, расположенных на определенной территории, включающая жилые дома общего типа, специальные жилые дома (общежития, дома маневренного фонда, жилые дома для престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), служебные и иные жилые помещения. В жилищный фонд не включаются: помещения, предназначенные для сезонного проживания (дачные и садовые домики, дома, квартиры, номера для отдыха в профилакториях, домах отдыха, кемпингах и т. п.); помещения, предназначенные для временного проживания (номера гостиниц, помещения для приезжих); помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные жилища (вагоны, трейлеры, палатки и др.); самовольно построенные или заселённые непригодные для проживания строения независимо от факта их использования для проживания; жилые корпуса колоний и тюрем, казармы и т. п. [51].

Жилищная единица – жилище, предназначенное или фактически

используемое для проживания домохозяйства. Современные формы жилищных единиц – усадьба (квартира с приквартирным земельным участком), квартира, жилая комната, жилое место.

Жилая среда (жилище в широком смысле слова) – совокупность всех материально-пространственных объектов, обеспечивающих бытовую деятельность населения, от жилой комнаты до жилых территорий поселения.

Жилое помещение – предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям [4]. Жилое помещение может совпадать с жилищной единицей (квартирой, жилой комнатой) или ее частью (одноквартирный жилой дом в составе усадьбы).

Жилым домом признается капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений [4]. Площадь здания и общая площадь жилых помещений рассчитываются согласно действующим нормативно-техническим документам.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения [4]. Следует отметить, что любой многоквартирный дом как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию. Однако с позиции использования для проживания данная конструкция является неоднородной. В многоквартирном доме объекты недвижимости условно можно разделить на жилые и нежилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества. В состав дома входит имущество, которое может быть обособлено, т. е. которым можно владеть, пользоваться и распоряжаться единолично (исключительно) без ущерба прав и интересов других собственников аналогичного имущества.

Блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории [4].

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.

Усадьба – жилищная единица, включающая квартиру (квартиры) и приквартирный участок, а также хозяйственные, производственные,

рекреационные постройки и площадки, зеленые насаждения в границах участка [51]. При этом различают:

– безусадобный жилой дом – жилой дом без приквартирных участков;

– усадобный жилой дом – жилой дом, квартиры в котором (все или часть) обеспечены приквартирными участками.

Квартира – это изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории [4].

Изолированное жилое помещение – жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) перекрытиями, стенами, перегородками и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории [4].

Неизолированная жилая комната – жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом [4].

К *общему имуществу* относятся помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения.

Общее имущество, без которого обособленное (личное) имущество не может существовать или использоваться по назначению, обладает свойствами неделимости. Это означает, что любой владелец жилого помещения должен владеть одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество. Сохранение за собственниками помещений в любом здании и сооружении права собственности на общее, неделимое в натуре имущество является фактором объединения собственников жилья в единый социальный организм по содержанию и эксплуатации общего имущества.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, которыми они могут распоряжаться (выделить, продать, заложить, сдать в аренду или найм), недвижимость в совместной собственности является неделимой, ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев. Такая совместная собственность не может быть разделена по требованию отдельного владельца. Доля собственника недвижимости, находящейся в совместном владении, неотделима от принадлежащей ему частной собственности в многоквартирном доме и не может быть передана другому лицу без одновременной передачи последней. По сути, это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение.

Коммерческая недвижимость включает административные и производственные помещения, рестораны, магазины, гостиницы, склады, стоянки автомобилей и прочие объекты сферы обслуживания, используемые для извлечения доходов от их эксплуатации, а также предприятия как имущественные комплексы.

Объекты коммерческой недвижимости принято подразделять:

- на объекты, не приносящие непосредственно дохода в процессе их эксплуатации, но создающие условия для его получения (логистические комплексы, склады, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др.);

- объекты, приносящие доход (офисы, магазины, торговые комплексы, гостиницы, развлекательные центры, гаражи, АЗС, СТО и др.).

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В его состав входят все виды имущества, предназначенного для его деятельности, включая земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Предприятие в целом или его части могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

К *общественным (специальным) зданиям и сооружениям* относят: лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых

и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.); учебно-воспитательные (детские сады, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.); культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.); специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.

В состав *инженерных сооружений* входят мосты, мелиоративные сооружения, трубопроводы, линии связи и электропередачи и т. д.

1.6. Классификация жилых объектов недвижимости

В настоящее время основная часть сделок на рынке недвижимости в Республике Беларусь происходит с объектами жилой недвижимости и основная мотивация людей для приобретения недвижимости связана с улучшением своих жилищных условий. В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и уровня их платежеспособности принято выделять: жилье высокой степени комфортности (элитное), жилье повышенной комфортности, типовое жилье, жилье эконом-класса.

Выделяют следующие критерии элитности *жилья высокой степени комфортности*:

- месторасположение близкое к центру и (или) с хорошей транспортной доступностью; придомовая территория относительно открытая, но огороженная и охраняемая; хороший вид из окон;

- дом должен быть построен из надежных экологических материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир;

- клубность, так как важно и то, кто живет рядом: их социальный, культурный, финансовый уровень (в элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы жителей города), т. е. однородная социальная среда;

- инженерные сети, обеспечивающие комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (например, два санузла), вентиляции и кондиционирования; отопление предполагает возможность выбора; современные электронные системы доступа, видеонаблюдение, компьютерная диспетчеризация; системы: спутниковое телевидение, оптоволоконная система связи, выделенные интернет-линии, современная система охранной и пожарной сигнализации,

расширенная сеть внутренних коммуникаций; бесшумные лифты ведущих производителей; инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь длительный эксплуатационный срок;

- инфраструктура дома должна включать подземный паркинг, внутренний дворик или придомовую территорию с зелеными насаждениями, местом для отдыха, службы консьержей и быта, бассейны, спортивные центры и др., причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости, чтобы жильцы могли получить услуги, не выходя за пределы своего жилого квартала;

- элитное позиционирование дома, так как настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, уникальность, отличие от аналогов и т. д., т. е. когда житель такого дома произносит его название, все понимают, о чем идет речь;

- управление недвижимостью, когда престиж складывается также из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на высоком уровне, чтобы жильцы ощущали свою избранность.

Дома, отвечающие большинству вышеперечисленных требований, разнообразны по материалам стен. Квартиры в таких домах могут быть расположены на одном или двух уровнях. Этажность зданий также различна.

Жилье повышенной комфортности ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть средним классом. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает:

- возможность размещения в различных районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; экологическая безопасность; хороший вид из окон;

- кирпичное, каркасно-блочное здание;

- индивидуальную планировку; минимальный размер квартир – 50–60 м², а максимальный определяется заказчиком; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны;

- высокую степень звуко- и теплоизоляции; эффективную precisely-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление и пр.;

- наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 12 м²); высоту потолка – 2,8–3,2 м;

- охрану: видеокамеры, домофоны, видеофоны, ворота, управ-

ляемые с пульта, и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;

- деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами производителя, известного своим качеством; надежные металлические двери;
- достаточное количество парковочных мест;
- невысокую плотность окружающей застройки.

Для *типового жилья* характерно:

- размещение в любом районе города, экологическая безопасность;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам – это панельные и монолитные дома, изолированные комнаты, площадь кухни – более 8–12 м², отдельный санузел, балкон.

Требования к *жилью эконом-класса* весьма не высоки и не отвечают признакам других типов жилья:

- размещено в районах массовой застройки с малоразвитой инфраструктурой, удалено от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежит к зданиям «старого» фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого и второго поколения индустриального домостроения;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т. д.

В последнее время все больший интерес как у потребителей, так и у профессиональных участников рынка недвижимости вызывает концепция интеллектуального здания, построенного по системе «умный дом», представляющего собой комплекс, в котором при помощи специальных технических средств созданы идеальные условия для проживания, обеспечивается необходимый уровень защиты от стихийных бедствий и несанкционированного доступа, максимально рациональным образом расходуются энергетические и другие ресурсы. Управление интеллектуальным зданием осуществляется с помощью интегрированных в единое информационное пространство систем, позволяющих максимально повысить эффективность функционирования служб при одновременном снижении эксплуатационных расходов в жилых зданиях.

Централизованное управление интеллектуальным зданием не отменяет существования различных эксплуатационных служб, а позволяет снять с них часть нагрузки и оптимальным образом координировать их деятельность с помощью ресурсных, информационных и сигнальных связей. Схема построения интеллектуального современного жилого дома включает: управление освещением, микроклиматом (по задан-

ным параметрам температуры и влажности воздуха система устанавливает необходимые режимы работы устройств отопления, кондиционирования и вентиляции); систему безопасности (видеонаблюдение, охранно-пожарную сигнализацию, контроль доступа); управление автоматикой и бытовой техникой (рольставни, шторы, жалюзи, перегородки, двери и т. д.); управление аудио- и видеоаппаратурой и многозональным распределением звуковых и видеосигналов; управление лифтами; системы телефонизации и доступ к сети Интернет; системы пожаротушения и дымоудаления; контроль качества воды; прием эфирного и цифрового спутникового телевидения; резервное электро- и водоснабжение; фасадное освещение и т. д.

1.7. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход

На сформировавшемся западном рынке недвижимости принята классификация коммерческих объектов недвижимости (табл. 3), в отечественной практике пока нет единой системы классификации.

Таблица 3. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Назначение	Категория	Вид
Офисные	A+, A, B+, B, C+, C, D	Бизнес-центры, офисные здания, нежилые помещения, приспособленные под офисы
Торговые	A, B, C	Торгово-развлекательные центры, гипермаркеты, аптеки, киоски и т. д.
Производственно-складские	A, B, C, D	Современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности, бывшие производственные помещения, овощебазы и т. д.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

Рынок коммерческих объектов недвижимости в Беларуси стал формироваться одновременно с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческих объектов намного меньше, чем жилых, поэтому и сделок в нем совершается меньше, хотя во всем мире коммерческие объекты считаются наиболее привлекательными. Преобладающей формой сделок в этом секторе является аренда.

К объектам, приносящим доход, относятся: магазины и торговые комплексы; гостиницы и развлекательные центры; офисы, гаражи и др.

Магазины и торговые комплексы. В настоящее время торговля и общественное питание – наиболее интенсивно развивающаяся сфера экономики. Объекты этой отрасли первыми прошли разгосударствление и приватизацию, что стимулировало их активное развитие. Для конкретизации предмета рассмотрения необходимо дать определение понятиям, встречающимся в классификации объектов торговли.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК), многофункциональный торговый центр (МТЦ) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую или иную розничную коммерческую деятельность, направленную на конечного покупателя, самостоятельно, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству различных розничных, причем не только торговых, операторов, среди которых могут быть организации торговли, сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения МТЦ являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость станций метро и остановок наземного транспорта. Чаше всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали. В США МТЦ (MALL), как правило, расположены за чертой города, что можно объяснить определенным количеством автотранспортных средств на душу населения, численностью населения городов и другими факторами.

Эти различия соответственно влияют на требования как на этапе формирования общей стратегии МТЦ при бизнес-планировании, проектировании и продвижении, так и при строительстве и эксплуатации торгового центра. Так, например, различными будут количество парковочных мест, наличие и параметры зон отдыха и развлечений, сопутствующих бытовых услуг и пр.

Иногда торговыми комплексами называют гипермаркеты и супермаркеты, универмаги и даже рынки.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании, редко – в составе МТК, и ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Существует несколько вариантов классификации МТК по ассортиментному наполнению, соотношению торговой и развлекательной компонент, размеру, общей аренднопригодной площади, местоположению, классу отделки, ориентации на конкретную клиентскую группу.

Гостиницы. В настоящее время известно около 30 систем классификаций гостиниц по уровню комфорта. Наиболее распространенными среди них считаются следующие:

- европейская (система звезд), в основе которой лежит деление гостиниц на категории от одной до пяти звезд, применяется во Франции, Австрии, Венгрии, Египте, Китае, России и ряде других стран;
- система букв (А, В, С, D), используется в Греции;
- система корон, применяется в Великобритании;
- система разрядов, используется на территории бывшего СССР: люкс, высший А, высший В, первый, второй, третий, четвертый.

В Великобритании, например, гостиницы оценивают по уровню сервиса и гостеприимства, «вышколенности» персонала, обустройству номеров и общественных зон, качеству питания, т. е. по тому, что составляет особый лоск организации и с трудом поддается объективной оценке.

К объектам недвижимости гостиничного типа, в частности, относятся:

- *отель «люкс»* – по вместимости относится к категории малых и средних предприятий, обычно расположенных в центре города. Хорошо обученный персонал обеспечивает уровень сервиса, удовлетворяющий самых требовательных клиентов. Характерна высокая стоимость номера, включающая все возможные виды обслуживания;
- *гостиница среднего класса* – по вместимости больше отеля «люкс» (400–2 000 мест). Располагается в центре города или в пределах городской черты. Предлагает достаточно широкий набор услуг по

ценам, соответствующим уровню цен в регионе или несколько выше. Рассчитана на прием бизнесменов, туристов, участников конгрессов и конференций и т. д.;

– *апарт-отель* – по вместимости до 400 мест. Характерна для крупного города с непостоянным населением. Номера квартирного типа используются как временное жилье, функционируют по принципу самообслуживания. Цены обычно варьируют в зависимости от сроков размещения. Обслуживает семейных туристов, бизнесменов, останавливающихся на длительный срок;

– *отель-курорт* – предполагает значительные различия по вместимости и предлагает полный набор услуг, включая специальное медицинское обслуживание и диетическое питание. Располагается, как правило, в курортном месте;

– *мотель* – простые одноэтажные и двухэтажные сооружения, расположенные вне городской застройки, вблизи автомагистралей. Это малые и средние предприятия. Уровень обслуживания – средний при минимальном количестве персонала. Клиентами являются все категории туристов;

– *частная гостиница типа ВВ (ночлег и завтрак)* – малой, иногда средней вместимости. Расположена в пригороде или сельской местности. В обслуживание, как правило, входят завтрак и ранний легкий ужин в домашней обстановке. Клиентами являются коммерсанты и маршрутные туристы, стремящиеся к домашнему уюту. Гостиницы данного типа широко распространены в США;

– *отель-гарни* – предоставляет ограниченное количество услуг: размещение и континентальный завтрак;

– *пансион* – предполагает простой стандартный и ограниченный спектр услуг. В отличие от отелей-гарни, здесь предоставляются завтраки, обеды и ужины, однако только для проживающих;

– *гостиный двор* – отличается упрощенным стандартом обслуживания, меньшей вместимостью, отсутствием ряда общественных помещений (холлов, вестибюлей, гостиных и т. д.). В структуре гостинного двора обязательно наличие ресторана или бара;

– *ротель* – передвижная гостиница, представляющая собой вагон с двухместными отсеками, в которых расположены кресла. Обязательно наличие отсека для переодевания, туалета, ванной, холодильника;

– *ботель* – небольшая гостиница на воде, в качестве которой используется специально оборудованное судно;

– *флотель* – крупная гостиница, часто называемая курортом на воде. Туристам предлагаются комфортабельные номера с большим набором услуг: бассейны, водные лыжи, снасти для рыбной ловли, оснащение для подводного плавания и подводной охоты, тренажерные залы, залы для конгрессов и конференций, библиотеки, разнообразное информационное обеспечение (телефон, телефакс, телетайп, телевизор и т. д.). В последнее время часто используется для организации бизнес-туров, конгресс-круизов, обучающих туров;

– *флайтель-аэрогостиница*, или «летающий отель» – чрезвычайно дорогой и немногочисленный тип гостиниц. Оборудован связью с метеослужбами.

Офисная недвижимость (офисы и бизнес-центры). Рынок офисных помещений в Республике Беларусь имеет сравнительно короткую историю. Он начал формироваться в начале 1990-х гг. Типичная форма рыночного оборота офисных помещений в Республике Беларусь – аренда. Характерен небольшой объем нового строительства как фактора пополнения существующих офисных площадей; основным источником расширения офисного пространства в республике – реконструкция зданий под офисные и переоборудование под таковые административных и производственных зданий предприятий, сворачивающих свою деятельность. Рассматривая структуру рынка аренды офисных помещений в целом, условно можно выделить *следующие основные сегменты*:

– приспособленные под офисы расселенные квартиры и другие встроенные помещения. Очевидное преимущество этого сегмента – расположение в престижном центре, с оптимальной транспортной доступностью и высокоразвитой социальной инфраструктурой. Недостатки – дефицит помещений с качественным уровнем отделки, подчас неприглядное соседство и отсутствие комплекса услуг, предоставляемого бизнес-центрами;

– в связи с ухудшением экономического положения и оптимизацией использования имущества многие государственные организации и предприятия находят средства для финансирования основной деятельности в использовании своих административных и научно-производственных помещений под офисные цели, сдавая их в аренду;

– часть спроса на рынке офисных помещений удовлетворяется сегментом бизнес-центров и офисных центров.

При классификации бизнес-центров в каждом регионе учитываются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Как правило, это местоположение, тип и технический уровень, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, цен-

трального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др. В мировой практике классификация бизнес-центров имеет категории А, В и С. Международная классификация бизнес-центров может не совпадать с используемой в Беларуси. В настоящее время классы присваиваются в основном самими управляющими компаниями, что не всегда отражает реальное состояние объектов и дезориентирует участников рынка недвижимости.

Необходимо подчеркнуть, что офисный сектор недвижимости первым откликается на рост экономических показателей региона – развитие различных сфер бизнеса требует большого количества современных офисных зданий, способных этот бизнес вместить. Отвечая на растущий спрос, девелоперы, активизируя свою деятельность, увеличивают ввод объектов – как бизнес-центров, так и многофункциональных комплексов, включающих офисную составляющую.

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяются на индивидуальные типовые и встроенно-пристроенные, а также паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. Такие гаражи имеют в основном стандартные размеры – 18 м², но встречаются также гаражи других размеров, в том числе на два автомобиля. Располагаются массивы ИТГ, как правило, на территориях, не приспособленных для капитального строительства: вдоль линий электропередачи, железнодорожных путей, в буферных зонах, на окраине города и т. д. Небольшие гаражные комплексы могут располагаться рядом или внутри жилых массивов. Таким образом, достаточно большая часть городских территорий используется крайне нерационально. По мнению многих специалистов, однослойное капитальное строительство гаражей – недопустимая роскошь.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, предназначенное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этой цели обозначенными разметкой местами или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги находятся в основном в удобно расположенных местах относительно жилой застройки, близко к потребителю. Паркинги обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и др.

Встроенно-пристроенные гаражи (встроенные в нижнем этаже жилого здания или пристроенные к жилому зданию, ВПГ) – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей обозначенными разметкой местами или боксами. В отличие от паркингов встроенно-пристроенные гаражи – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольном (подвальном) этаже и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий. Однако далеко не всегда отсутствие в новом доме ВПГ объясняется конструктивными возможностями здания или особенностями товарной политики застройщиков. При наличии рядом с будущим домом больших массивов ИТГ устраивать ВПГ нецелесообразно. В то же время в центральных районах даже при строительстве домов, не относящихся к высшим ценовым категориям, спрос на места ВПГ может оказаться высоким из-за отсутствия достаточного числа организованных парковочных мест.

Автостоянка – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для размещения и (или) хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы отводятся территории, капитальная застройка которых в ближайшие пять лет не планируется.

1.8. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, – это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др. Подъем промышленного производства и развитие торговли способствуют росту спроса на производственно-складскую недвижимость.

Складские и логистические комплексы являются неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов. Без складов не обходится ни одна коммерческая организация.

Склады – это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю. Склады с большой площадью хранения (от 5 тыс. м²) называются *терминалами*. Основные требования арендаторов к складским помещениям:

- наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- наличие отопления;
- близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;
- высота потолков – 7–9 м (обеспечение возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, при этом возможность достаточного отопления);
- соответствие требованиям безопасности, санитарии, температурным режимам;
- наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

Основной объем предлагаемых на рынке складских помещений отвечает запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет перепрофилирования старых производственных помещений, строительства новых логистических центров и аренды небольших складских площадей.

Логистические терминалы – это перевалочные базы для переформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции (сортировки, фасовки, розлива в мелкую тару и т. п.). Терминалы нужны и крупным магазинам, расположенным в центре города, как периферийные бондовые склады с продажей товаров по образцам и мелким оптом. Терминалы могут использоваться в качестве складов для хранения и продажи крупных партий товаров, растаможивания в момент продажи. Развитие международного транспортного комплекса в Беларуси требует размещения въездных грузовых таможенных терминалов и сервисных комплексов, логистических таможенно-транспортных комплексов (ЛТТК) вблизи транспортных коридоров.

ЛТТК выполняет следующие услуги:

- хранение грузов в режиме таможенного склада;
- таможенная очистка грузов (собственная брокерская служба);
- обеспечение температурного режима хранения, пожарной безопасности и охраны грузов;
- доставка грузов мелкими партиями автотранспортом в пределах города;
- обработка грузов (сортировка, упаковка, маркировка и т. п.);
- система оперативного учета;
- экспедирование железной дорогой и автотранспортом;
- предоставление современного погрузочно-разгрузочного оборудования.

Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости. Индустриальный парк (ИП) – это комплекс производственных, складских и офисных помещений, расположенный, как правило, за пределами городской черты, на крупном земельном участке, объединенный единым решением в части строительства инженерных сетей и транспортной инфраструктуры. ИП – не случайный набор соседствующих предприятий, нашедших общие технические решения при строительстве собственных объектов, а специально организованный объект с единой юридической, технической, транспортной инфраструктурой, получающий поддержку разного вида от правительства Республики Беларусь.

В индустриально развитых странах (США, Германии, Франции и др.) широко развита сеть *технопарков*. Суть ее состоит в том, что предпринимателю нет надобности строить свои производства, их можно взять в аренду и, разместив там необходимое оборудование, выпускать продукцию и получать консультации по внедрению новых технологий на основе разрабатываемых идей. Технопарки оказывают содействие учебным и научным организациям в передаче технологий в экономику, в создании новых видов производств и новых рабочих мест. Организация технопарка подразумевает обеспечение бизнеса консультантами различного профиля: юристами, специалистами по финансовым вопросам и др.

Большое развитие получили *технополисы* – организационные формы объединения научных, инновационных, научно-технологических парков и бизнес-инкубаторов на определенной территории с целью объединения усилий и предоставления мощного импульса для экономического развития региона. Их важная особенность – взаимосвязанное решение задач по модернизации традиционных для данного региона областей промышленности и вывод их на современный уровень, выбор научных направлений, которые могут быть определяющими

д нног о
емрш е р вптм Мп

го подходят для организации бизнес-парков, разместить и производственные помещения, и склады, и офисы. Работая на объекте управляющая компания берет на себя заботы по эксплуатации, налаживанию связей и другим вопросам. Основная задача бизнес-парка – использование промышленных объектов, на которых производство резко сократилось.

На сформировавшемся западном рынке недвижимости принята классификация коммерческих объектов недвижимости, представленная в табл. 4.

Таблица 4. Классификация коммерческих объектов недвижимости на западном рынке

Категория		
А	В	С
Используются для ведения бизнеса: – специализированная недвижимость (продается вместе с бизнесом); – неспециализированная недвижимость (здания, магазины, офисы)	Предназначена для инвестиций с целью: – получения дохода от аренды; – извлечения прибыли на вложенный капитал	Избыточная недвижимость (недвижимость не нужна для ведения бизнеса сегодня или в будущем), свободные земельные участки

В отечественной практике отсутствует единая система классификации промышленных объектов недвижимости, позволяющая учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта. В настоящее время за основу при учете в активах организаций (предприятий) приняты две позиции: основные фонды и земельный участок.

1.9. Предприятие как особый объект недвижимости

В законодательстве большинства стран предприятие не считается самостоятельным субъектом права; за ним не признается характер хозяйственного образования, обладающего обособленным имуществом, собственным балансом и пользующегося правами юридического лица. Предприятие рассматривается как определенный *имущественный комплекс*, включающий материальные и нематериальные элементы и являющийся объектом права. В Гражданском кодексе Республики Беларусь термин «предприятие» используется применительно к *субъектам* (юридическое лицо, обладающее определенными правами и обязанностями) и *объектам права*.

В практике хозяйственной деятельности имущественный комплекс рассматривается как совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости, включающих в себя земельный участок (или несколько участков) с совокупностью функционально связанных между собой зданий, сооружений, передаточных устройств, технологического оборудования и предназначенных для хозяйственной деятельности.

В состав предприятия как особого объекта недвижимости могут входить:

- отдельные объекты недвижимости (здания, сооружения, земельные участки и т. д.);
- нематериальные активы (права пользования земельным участком, природными ресурсами, авторские и другие права и пр.);
- оборотные средства (деньги, сырье, материалы и т. п.).

В состав имущественного комплекса как фактора производства входят имущество, которое необходимо для производственного функционирования, и принадлежащая предприятию материальная собственность. Кроме земельных участков, зданий, сооружений материальная собственность включает машины и оборудование, передаточные устройства, транспорт, хозяйственный инвентарь, сырье, производимые товары, полученные в результате производственного процесса доходы, права требования, права долга, а также принадлежащую предприятию интеллектуальную собственность.

Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно осуществлять производство продукции, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль. При этом такой набор элементов часто обозначают термином «организационно-экономическая структура» предприятия. Ее состав и характер зависят от введенной схемы управления производством, от профиля деятельности, финансово-экономических, территориальных и иных условий функционирования предприятия.

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права. Так, например, часто встречаются предприятия, которые арендуют объекты недвижимости, т. е. в состав предприятия входит имущественное право пользования объектом недвижимости для определенной производственной деятельности.

Отнесение предприятия как имущественного комплекса к категории недвижимости независимо от того, входит в его состав объект недвижимости, принадлежащий предприятию на правах собственности, или нет, вызвано необходимостью подчинения сделок с предприятием специальному правовому режиму недвижимости в целях повышения надежности таких сделок, защиты прав как участников, так и третьих лиц. Кроме того, здесь прослеживается еще один мотив отнесения предприятия к недвижимости – это подключение принципов неделимой, сложной и главной вещи, каковой может считаться используемый объект недвижимости в составе имущественного комплекса предприятия как единого целого.

Литература: [1–8, 14, 36, 41, 51].

Контрольные вопросы

1. В чем заключается сущность экономики недвижимости?
2. Какие факторы учитываются при отнесении вещей к недвижимым и движимым?
3. Укажите специфические свойства недвижимости как товара.
4. В чем состоит социальная роль недвижимости?
5. Как может быть использована недвижимость исходя из ее характеристик и мотивации покупателей?
6. Приведите определение собственности на недвижимое имущество.
7. Дайте характеристику формам и видам собственности на недвижимость.
8. Что можно отнести к физическим особенностям (признакам) недвижимости, влияющим на функционирование рынка?
9. Укажите экономические особенности недвижимости.
10. Приведите жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта.
11. Дайте описание срока жизни недвижимости.
12. Приведите классификацию объектов недвижимости в зависимости от их назначения.
13. Приведите классификацию жилых объектов недвижимости.
14. Приведите классификацию объектов коммерческой недвижимости.
15. Что входит в состав имущественного комплекса как фактора производства?

2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ОБОРОТА

2.1. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2.2. Инвентаризация и паспортизация объектов недвижимости.

2.3. Перевод жилых помещений в нежилой фонд.

2.1. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Задачи регистрации объектов недвижимости:

- определение физических характеристик объекта права;
- определение собственника или обладателя иного вещного права на сформированную недвижимость;
- предоставление информации о созданных объектах недвижимости и правообладателях заинтересованным лицам (например, органам государственного управления, налоговым органам и т. д.).

Государственная регистрация призвана охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе. В отчете Всемирного банка «Ведение бизнеса 2020» Республика Беларусь заняла 14-е место среди 190 стран по показателю «Регистрация собственности».

В систему организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества входят:

- Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь – специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь;
- научно-производственное ГУП «Национальное кадастровое агентство» – республиканская организация по государственной регистрации;
- семь территориальных организаций по государственной регистрации (регистраторы территориальной организации по государственной регистрации осуществляют государственную регистрацию в отношении недвижимого имущества, находящегося в пределах территории соответствующего регистрационного округа).

Институт регистраторов существует в Республике Беларусь с 2003 г. На 31 декабря 2023 г. в реестре регистраторов содержались сведения о 2 101 специалисте, а в республиканской организации по государственной регистрации и в территориальных агентствах по гос-

ударственной регистрации и земельному кадастру насчитывалось 635 действующих регистраторов.

ГУП «Национальное кадастровое агентство» ведет единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Регистр недвижимости – это базовый государственный информационный ресурс, являющийся частью государственного земельного кадастра. Он содержит сведения и документы в отношении более 9 млн. зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь, в том числе об их правообладателях, наличии ограничений и обременений прав.

На 31 декабря 2023 г. регистр недвижимости содержал сведения о 9 117 556 объектах недвижимого имущества: 3 151 603 земельных участках; 2 720 401 капитальном строении; 3 245 552 изолированных помещениях, включая машино-места (годовой отчет за 2023 г. ГУП «Национальное кадастровое агентство» «Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь»).

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

- возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательными актами;

- сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной регистрации.

Государственная регистрация недвижимого имущества – это юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Основаниями для государственной регистрации *создания* недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;

- строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

- строительство и консервация незавершенного капитального строения;

- разрешение в соответствии с законодательными актами государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;

- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);
- иные основания, предусмотренные законодательством.

Основаниями для государственной регистрации *изменения* недвижимого имущества являются:

- изменение границы земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- разрешение в соответствии с законодательными актами государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, надстройки, пристройки, перестройка которых были осуществлены самовольно;
- гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;
- изменение назначения недвижимого имущества;
- завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;
- иные основания, предусмотренные законодательством.

Основаниями для государственной регистрации *прекращения существования* недвижимого имущества являются:

- принятие в соответствии с законодательными актами государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, решения, предусматривающего прекращение существования земельного участка;
- гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- иные основания, предусмотренные законодательством [14].

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в целях признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, а также факта совершения сделки.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество: пожизненного наследуемого владения земельным участком; постоянного пользования земельным участком; временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами; оперативного управления; хозяйственного ведения; доверительного управления; аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами; сервитута; ипотеки; ренты; залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества; залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество; ареста; ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности; ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества; ограничения (обременения) прав в использовании земельных участков; иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, в том числе договоры: отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.); об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами; доверительного управления недвижимым имуществом; аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами; залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества; залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество; вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, со-

оружения); раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества; слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности; об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество; об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Ст. 10 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» установлена *последовательность государственной регистрации*. Так, государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором они расположены; государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места – ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены. Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

Государственная регистрация возникновения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение) не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором оно расположено.

Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором расположены эти капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение.

Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о вычленении изолированного помещения, машиноместа из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

С учетом приведенной последовательности одновременно может осуществляться государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения нескольких прав, ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ним.

Регистрационные действия совершаются в следующем *порядке*:

- прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

- принятие решения о совершении регистрационных действий;

- совершение регистрационных действий;

- удостоверение произведенной государственной регистрации.

Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, должны включать:

- заявление о государственной регистрации;

- документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий, а также документы, подтверждающие полномочия представителей и должностных лиц, и (или) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших документ, выражающий содержание сделки, на его подписание, если иное не установлено законами, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;

- документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, если иное не установлено законами, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;

- документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации;

- документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в случаях, установленных законодательными актами.

Регистрация совершается в течение пяти рабочих дней со дня подачи заявления, в случае совершения регистрационных действий в ускоренном порядке – двух рабочих дней, в случае совершения регистрационных действий в срочном порядке при условии, что заявление о государственной регистрации подано не менее чем за два часа до окончания установленного времени работы организации, – одного рабочего дня, в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – одного месяца.

В 2023 г. было совершено 310 258 регистрационных действий по переходу права собственности на объекты недвижимого имущества, что на 11 % ниже показателя 2022 г., в частности, количество регистрационных действий по категориям «земельные участки», «капитальные строения» и «изолированные помещения» уменьшилось на 12, 13 и 5 % соответственно.

Следует отметить, что 5 декабря 2024 г. был принят Закон Республики Беларусь № 44-З «Об изменении законов по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в ст. 1 которого Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» изложен в новой редакции (ст. 1 Закона Республики Беларусь от 5 декабря 2024 г. № 44-З вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования).

2.2. Инвентаризация и паспортизация объектов недвижимости

Необходимость учета недвижимости поняли еще на заре человечества. Как свидетельствуют древнейшие архивы, периодически инвентаризации практиковались в Древней Греции и в Римской империи. Государству надо было знать, кто из подданных какой собственностью обладает, ибо от этого зависело наполнение казны, поскольку имеющих недвижимость обязан был платить налоги.

Под *технической инвентаризацией недвижимого имущества* понимают сбор, установление и обработку сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

Согласно п. 3 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11, техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества проводятся в отношении: капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением капитальных строений, которые в результате деятельности человека, износа, пожара, других стихийных бедствий или иного вредного воздействия находятся в аварийном состоянии либо грозят обвалом и (или) в которых отсутствуют конструктивные элементы, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления планов и определения технических характеристик (площадей, объемов и других характеристик) капитальных строений; незавершенных законсервированных капитальных строений; изолированных помещений, в том числе жилых; машино-мест. Объектом технической инвентаризации может также являться незавершенное незаконсервированное капитальное строение [29].

Техническая инвентаризация и (или) проверка характеристик недвижимого имущества включает следующие *виды работ*: организационные работы; подготовительные работы; полевые работы (при необходимости); камеральные работы; внутренний контроль работ; выдача итоговых технических документов.

На каждый объект технической инвентаризации заводится *инвентарное дело*, включающее: контрольный лист инвентарного дела; контрольный лист обследований объекта технической инвентаризации; описание инвентарного дела; заказ на выполнение работ, документы и материалы, представленные для выполнения работ; документы и материалы, составленные при выполнении работ (абрисы, акты обследований, иные полевые материалы съемки, измерений и обследований, материалы обработки результатов съемки, измерений, фотоотчет и т. п.; заполненные формы инвентарных дел и приложения к ним, иные расчетные материалы; итоговый технический документ; приложения к итоговому техническому документу; иные документы и материалы).

Данные технической инвентаризации используются в народном хозяйстве, налоговыми органами, органами статистики, архитектурными и коммунальными организациями, оценщиками и т. д.

Паспортизация – информационно-правовая система сбора, накопления, хранения и доведения до потребителей сведений о состоянии, использовании и ценности капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места. Паспортизации подлежат здания различного назначения (независимо от формы собственности) для создания учета и контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, своевременного выявления аварийно-опасных объектов.

Технический паспорт – это документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о составе, площади и других его характеристиках, инвентарный номер (при его наличии), адрес (местонахождение) и другие данные об объекте. Технические паспорта составляются по установленным формам.

Для оценки соответствия зданий (помещений) техническим и санитарно-гигиеническим требованиям проводят обследование зданий (конструкций). При обследовании могут быть выявлены дефекты, образовавшиеся на любом этапе жизненного цикла объекта недвижимости. В настоящее время сроки обязательного обследования отменены и ответственность за достоверность сведений о характеристиках объекта возложена на собственников недвижимости, которые должны сами своевременно информировать организации по государственной регистрации обо всех изменениях, произошедших с их капитальными строениями, изолированными помещениями.

По результатам проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества технические паспорта на объекты недвижимого имущества не составляются, а заказчикам выдаются *ведомости технических характеристик* на эти объекты:

- при отсутствии согласования (разрешения) исполкома на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения (в отношении жилых помещений или нежилых помещений, расположенных в жилых домах, в случае перепланировки и (или) переустройства таких помещений);
- при выявлении при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества признаков само-

вольного строительства или несоответствия фактического состояния объекта недвижимого имущества данным реестра характеристик (инвентарного дела на объект недвижимого имущества) и отсутствии выписки из решения исполкома о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

– в других случаях, предусмотренных п. 28 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11.

Ведомость технических характеристик – документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния, сведения о составе, площади и других характеристиках, адресе (местонахождении) и другие данные об объекте недвижимого имущества, построенном с нарушением законодательства Республики Беларусь и (или) не принятом в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, а также составленный в иных случаях, установленных законодательством.

С этим документом необходимо обратиться в местные исполнительные и распорядительные органы для вынесения решения либо о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее регистрации, либо о сносе, либо о приведении недвижимого имущества в прежнее состояние. Ведомости технических характеристик составляют по той же форме и в том же порядке, что и технические паспорта с заменой на титульном листе наименования «Технический паспорт» на «Ведомость технических характеристик».

Организации по государственной регистрации осуществляют ведение реестра характеристик, который состоит из инвентарных дел и базы данных реестра. *Реестр характеристик* является частью реестра, представляющей собой систематизированный свод сведений и документов в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных строений, изолированных помещений и машино-мест, содержащих информацию на определенную дату о наличии, местонахождении, составе, площади, состоянии, стоимости и других характеристиках этих объектов, полученных на основе результатов их обследования в натуре.

2.3. Перевод жилых помещений в нежилой фонд

Основания для перевода жилых помещений в нежилой фонд:

- признание жилых помещений непригодными для постоянного проживания согласно положению «Об оценке непригодности жилых домов и помещений государственного и общественного жилого фонда»;
- помещения временно непригодны для проживания до устранения причин;
- признание целесообразности изменения функционального назначения жилых помещений, расположенных на первых этажах строений, в целях улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения;
- благоустройство отдельных районов городов и насыщение их объектами социально-культурного быта.

Следует иметь в виду, что в нормативную правовую базу по переводу жилых помещений в нежилые (или нежилых помещений в жилые), а также по перепланировке жилых помещений постоянно вносятся изменения.

Порядок обследования жилых помещений и признание их непригодными для проживания регулируется нормативными правовыми актами. Во время осмотров проверяются:

- техническое состояние основных конструктивных элементов;
- степень благоустройства жилого дома (помещения) и придомовой территории;
- санитарно-гигиенические условия (инсоляция, степень вибрации, шум).

Различают две категории санитарно-технического состояния:

- жилые помещения, пригодные для проживания, но не соответствующие санитарно-техническим требованиям;
- жилые помещения, непригодные для проживания (в основном из-за большого физического износа: свыше 70 % – в каменных домах и 65 % – в деревянных).

Обследование объектов недвижимости проводится ЖЭО района (собственниками объектов), и по результатам составляется акт. Списки объектов, по которым невозможно провести ремонтные работы, передаются на рассмотрение постоянно действующей межведомственной комиссии, образованной районным, городским исполнительным и распорядительным органом. К акту обследования прилагается технический паспорт жилого помещения с данными о его физическом износе,

а при необходимости – заключение проектной или научно-исследовательской организации, органов санитарно-технического надзора. Принятие решения о пригодности или непригодности жилого помещения для проживания возлагается на постоянно действующую межведомственную комиссию, которая проверяет обоснованность заключения о невозможности или нецелесообразности проведения ремонта и передает дело в исполнительный и распорядительный орган, который и принимается решение относительно пригодности жилого помещения.

Процедура перевода жилого помещения в нежилое включает следующие этапы:

- собственник подает заявление в районный (городской) исполнительный и распорядительный орган с просьбой о переводе;
- ЖЭУ проводит обследование состояния жилого помещения;
- комиссия ЖЭУ передает подготовленные документы в районный (городской) исполнительный комитет;
- районный (городской) исполком при необходимости направляет представление в областной исполком, который принимает решение в течение 15 дней.

В случае, если собственник желает перевести в нежилой фонд многоквартирный блокированный жилой дом (его часть), это возможно только по согласованию с местным исполкомом с обязательным соблюдением правил градостроительства, норм санитарной гигиены и противопожарной безопасности. Решение должно быть принято в течение 15 календарных дней.

В настоящее время условия и порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме определены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384.

С 1 января 2010 г. собственники квартир на первых этажах многоквартирных жилых домов, а также собственники многоквартирных (блокированных) жилых домов могут по своему усмотрению переводить пригодные для проживания жилые помещения в нежилые для осуществления в них предпринимательской деятельности.

Мировая практика свидетельствует, что размещать офисы, небольшие предприятия на первых этажах многоквартирных домов весьма прибыльно. На данный момент в Беларуси существует определенный дефицит недорогих помещений для небольших фирм, индивидуальных предпринимателей. Кроме того, сдавать квартиры на первых этажах под офис значительно выгоднее, чем под обычное жилье. Проведенные исследования показывают, что доходность от сдачи в аренду не-

жилого помещения в среднем в 2–2,5 раза выше, а срок окупаемости затрат значительно ниже (зависит от местоположения, состояния объекта недвижимости и др.) в сравнении с коммерческим наймом жилого помещения, даже с учетом уплаты соответствующих налогов и прочих затрат.

Важнейшей особенностью перевода жилых помещений в нежилые на первых этажах многоквартирных жилых домов, наряду с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов, является еще и обязательность наличия (или возможности оборудования) отдельного доступа к таким помещениям (без использования вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома).

Согласно Жилищному кодексу Республики Беларусь, использование помещений, переведенных в соответствии с указанным Кодексом в нежилые (жилые), в качестве нежилых (жилых) возможно после государственной регистрации в установленном порядке изменения недвижимого имущества. При этом изменение целевого назначения земельного участка осуществляется при переводе:

- жилых помещений в многоквартирном, блокированном, многоквартирном жилых домах в нежилые, если в результате такого перевода нежилые помещения будут составлять более половины общей площади здания;

- нежилых помещений в здании в жилые, если в результате такого перевода жилые помещения будут составлять половину или более половины общей площади жилого дома [4].

Литература: [1, 3–6, 14, 20, 29, 48–50].

Контрольные вопросы

1. Какие организации входят в систему организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

2. Перечислите объекты государственной регистрации.

3. Что понимают под государственной регистрацией недвижимого имущества?

4. Возникновение, переход, прекращение каких прав, ограничений (обременений) прав на недвижимость подлежат государственной регистрации?

5. Какие договоры подлежат государственной регистрации?

6. Приведите последовательность государственной регистрации.

7. Приведите сроки осуществления регистрационных действий.
8. Дайте определение технической инвентаризации недвижимого имущества.
9. В отношении каких объектов осуществляется техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества?
10. В каких случаях выдаются ведомости технических характеристик на объекты недвижимого имущества?
11. Какую информацию содержит технический паспорт?
12. Перечислите основания для перевода жилых помещений в нежилой фонд.
13. Какие этапы включает процедура перевода жилого помещения в нежилое?
14. В каких случаях при переводе помещений в нежилые (жилые) осуществляется изменение целевого назначения земельного участка?

3. ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 3.1. Экономические показатели структуры и композиции городского плана.
- 3.2. Территориально-экономическое зонирование городских территорий.
- 3.3. Архитектурно-планировочная организация городской территории.

3.1. Экономические показатели структуры и композиции городского плана

Исторически сложилось, что в разных странах мира для понятия «город» берутся признаки количества населения, административного статуса, дифференциации деятельности в сфере производства и обслуживания, уровня социально-культурного развития.

Согласно ст. 8 Закона Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь», к населенным пунктам относятся города, поселки городского типа и сельские населенные пункты [12].

Населенные пункты относятся к определенным категориям в зависимости от численности населения; уровня развития и специализации производственной и социальной инфраструктуры; государственных функций, осуществляемых на соответствующей территории.

К *категории городов* относятся:

- город Минск – столица Республики Беларусь;
- города областного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 50 тыс. чел., являющиеся административными, крупными экономическими и культурными центрами с развитой производственной и социальной инфраструктурой. В отдельных случаях к ним могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 50 тыс. чел., являющиеся административными, крупными экономическими и культурными центрами, имеющие важное промышленное, историческое значение, перспективы дальнейшего развития и роста численности населения;
- города районного подчинения – населенные пункты с численностью населения не менее 6 тыс. чел., имеющие промышленные организации, сеть организаций социально-культурного и бытового назначения. В отдельных случаях к ним могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 6 тыс. чел., имеющие перспективы дальнейшего развития и роста численности населения, на территории которых расположены промышленные организации, сеть организаций социально-культурного и бытового назначения.

К *категории поселков городского типа* относятся:

- городские поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тыс. чел., имеющие промышленные, коммунальные, социально-культурные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения;
- курортные поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тыс. чел., на территории которых расположены санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, культурно-просветительные организации. В отдельных случаях к ним могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 2 тыс. чел., имеющие перспективы дальнейшего развития и роста численности населения, на территории которых расположены санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, культурно-просветительные организации;
- рабочие поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 500 чел., расположенные при промышленных организациях, электростанциях, объектах строительства, железнодорожных станциях и других объектах.

К *категории сельских населенных пунктов* относятся: агрогородки, поселки, деревни; хутора.

В зависимости от численности населения городские поселения подразделяются: на сверхкрупные (свыше 3 млн. чел.), крупные (до 1 млн. чел.), большие (100–250 тыс. чел.), средние (50–100 тыс. чел.), малые (до 50 тыс. чел.).

К *выбору места строительства города* предъявляются следующие требования:

- наличие сырьевых, трудовых, водных ресурсов;
- природно-климатические факторы (грунты, рельеф, заболоченность, селевые потоки, грунтовые воды);
- расположенность промышленных объектов ниже по течению реки относительно селитьбы (жилых районов);
- расположение селитебных территорий с подветренной стороны относительно промышленных объектов.

Объективные факторы, влияющие на формирование городского плана:

- ограничения природоохранные (памятники исторические и природные, загрязненные земли, залегания полезных ископаемых и т. п.);
- ограничения планировочные (например, санитарные зоны в промышленных объектах).

Субъективные факторы, влияющие на формирование городского плана:

- сложная социально-экономическая ситуация (безработица, сокращение производства, низкая покупательная способность);
- неустойчивость политической и фискально-монетарной ситуации (несовершенное налоговое законодательство, политическая нестабильность, часто меняющаяся монетарная политика);
- несовершенство законодательства об охране и использовании земель;
- слабая государственная финансовая поддержка в развитии конкурентного рынка недвижимости и др.

Основные характеристики городского пространства:

- урбанистическая концентрация, т. е. размещение на ограниченной территории большого количества объектов недвижимости различного функционального назначения;
- город – результат градостроительной эволюции, т. е. большинство городов имеет длительное историческое развитие, и если вначале природные характеристики определяли развитие, то в последующем – это исторические условия.

Результатом градостроительной эволюции являются:

- форма города, которая может быть полосовидная, компактная, многоядерная;

– размер города, причем чем он больше, тем значительнее расхождение в местоположении конкретных объектов недвижимости и в диапазоне цен;

– градостроительная ценность территории города, включающая овеществленный труд (все имеющиеся улучшения территории: наземные и подземные здания и сооружения, транспортная и инженерная инфраструктура, объекты благоустройства и озеленения);

– градостроительная редкость, т. е. принадлежность к определенной исторической эпохе, архитектурному стилю.

Компонентами градостроительной ценности городской территории являются: ландшафтные характеристики, транспортная доступность, ценность улучшений.

Базовыми при анализе территории города являются ландшафтные характеристики (особенности рельефа местности), но следует иметь в виду, что реальный город – искусственная среда обитания, в которой первоначальные природные характеристики могут сохраняться лишь в виде незначительных фрагментов.

Транспортные коммуникации играют в системе города роль связей, и чем более развит город, тем более насыщенная транспортная сеть существует в нем.

Центр города, как правило, характеризуется не только насыщенностью объектами недвижимости, их многообразием, но и максимальной ценностью; центр обладает «исторической многослойностью», именно он делает город узнаваемым, неповторимым.

Различают следующие основные *элементы городских планировок* через существующий или проектируемый «рисунок» улиц и площадей: прямоугольную, прямоугольно-диагональную, радиальную, свободную.

При построении плана города учитывают: климатические и природные условия местности; размещение основных функционально-структурных элементов города (зонирование территории); композиционные приемы планировки плана поселения, организацию основных элементов улично-дорожной сети, площадей и проездов в границах красных линий. Влияние природных условий местности на композицию плана города выражается в рельефе и наличии его уклонов, в форме берегов рек, озер, оврагов, холмов, гор и т. п. Природные условия определяют размеры и форму квартальной застройки, направление улично-дорожной сети. Климатические условия местности диктуют направление улично-дорожной сети города с учетом преобладающих ветров, способствующих лучшему проветриванию. Застройка кварталов различными по назначению зданиями и сооружениями создает необходимость учета достаточной инсоляции зданий.

Строительные нормы устанавливают соответствующие разрывы между зданиями для нормального инсоляционного баланса по времени. Условия инсоляции внутренних помещений домов, в свою очередь, определяют широтную или меридианальную ориентацию зданий по сторонам света, преобладающую в размещении зданий.

Для оценки любого строения необходимо принимать во внимание не только локальные факторы ближайшего окружения, но и городскую функционально-планировочную ситуацию в целом. Данные по существующей функционально-планировочной структуре города могут быть использованы при оценке объектов недвижимости для целей налогообложения, установления ставок арендных платежей, оценки инвестиционных предложений или существующего бизнеса. Таким образом, можно сделать вывод, что влияние города может проявляться на следующих уровнях:

- макроуровне – это конкретная экономическая ситуация в городе, степень деловой активности, уровень цен недвижимости;
- микроуровне – форма и размер города представляют собой «пространственные ограничители» диапазонов всех видов стоимости.

3.2. Территориально-экономическое зонирование городских территорий

Согласно п. 1 ст. 63 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, зонирование территорий осуществляется в целях установления единого порядка градостроительного освоения земельных участков, создания долгосрочной основы организации среды обитания, планирования инвестиций в архитектурную и строительную деятельность [5].

Территориально-экономическое зонирование – это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексно-экономической оценкой. Экономика рассматривает город как элемент системы народного хозяйства.

Промышленность вместе с обслуживающими учреждениями, тяготеющее к городу население окружающей территории составляют экономическую базу города. В соответствии с видом территории необходимо установить ограничения на ее использование, а также определить перспективы территориального развития города.

Главной задачей оптимизации структуры плана поселения является обеспечение наиболее благоприятных условий жизнедеятельности населения с решением экономических и функционально-планировочных

задач развития промышленности, транспортной и инженерной инфраструктуры, труда, отдыха людей.

В городе имеют место самые разнообразные схемы размещения жилища, промышленности и учреждений культурно-бытового обслуживания, но все они должны соответствовать единой системе зонирования территорий города на перспективу своего развития. При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной оценки и экономической гипотезы развития поселения выделяют *функциональные (регулируемые) и регулирующие зоны*.

Регулируемые зоны определяют преимущественный вид использования территории. Функциональное зонирование осуществляется с учетом следующих требований:

- функциональные зоны покрывают всю территорию населенного пункта и их границы не перекрывают друг друга;

- границы регулирующих зон могут полностью или частично перекрывать друг друга.

Градостроительные регламенты устанавливаются на стадии разработки генерального плана населенного пункта. Они определяют направления градостроительного развития соответствующих территорий, являются обязательными для органов управления в области архитектурной и градостроительной деятельности и носят информационный характер для юридических и физических лиц. Градостроительные регламенты, установленные для ранее застроенных территорий поселения, являются обязательными для всех застройщиков и владельцев недвижимости, которые планируют возможные строительные изменения недвижимости или новое строительство отдельных зданий и сооружений.

Требования к застройке и использованию территории, установленные планом зонирования населенного пункта или детальным планом, распространяются на все земельные участки и объекты недвижимости, расположенные в границах градостроительного проекта, и сохраняют свое действие при смене собственника, арендатора или обладателя иных вещных прав на недвижимое имущество.

П. 8 Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27,

установлены следующие *виды функционального использования земель*: жилая усадебная зона (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы); жилая многоквартирная зона; общественно-деловая зона; производственная зона; рекреационная зона [30]. Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) определяется их целевым назначением согласно табл. 5.

Таблица 5. **Функциональное использование земельных участков
(виды оценочных зон)**

Функциональное использование земельных участков	Целевое назначение земельных участков
1	2
Общественно-деловая зона	Для размещения объектов административного, финансового назначения, розничной торговли, гостиничного назначения, общественного питания, здравоохранения и по предоставлению социальных услуг, образования и воспитания, научного назначения и научного обслуживания, физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, культурно-просветительного и зрелищного назначения, бытового обслуживания населения, по оказанию посреднических и туристических услуг, автомобильных заправочных и газонаполнительных станций, автостоянок и гаражей, за исключением предоставленных организациям, осуществляющим хранение транспортных средств физических лиц, гаражным кооперативам, кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок
Жилая многоквартирная зона	Для размещения объектов многоквартирной жилой застройки, включая общежития
Жилая усадебная зона	Для размещения объектов усадебной жилой застройки (строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, создания изделий народных художественных ремесел); земельные участки организаций, осуществляющих хранение транспортных средств физических лиц, гаражных кооперативов, кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, физических лиц для строительства (установки) и обслуживания гаражей, ведения коллективного садоводства, дачного строительства и огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных; для служебных земельных наделов, предоставленных гражданам районными исполнительными органами из земель запаса и земель лесного фонда

1	2
Производственная зона	Для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, оптовой торговли, материально-технического и продовольственного снабжения, по заготовке и сбыту продукции, коммунального хозяйства, по ремонту и обслуживанию автомобилей
Рекреационная зона	Для размещения объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения

Согласно п. 1 ст. 65 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в пределах границ (черты) населенных пунктов могут выделяться территориальные зоны следующих видов:

– жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

– общественно-деловые зоны – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования, культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры;

– производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также мест погребения;

– зоны транспортной, инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них, сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного оборудования.

Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

- ландшафтные зоны специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования;

- рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории;

- сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием сельскохозяйственных земель, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с градостроительным проектом;

- зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования;

- иные территориальные зоны, определяемые местными исполнительными и распорядительными органами базового территориального уровня с учетом местных условий [5].

Территории выделенных функциональных зон, в свою очередь, подразделяются на отдельные *оценочные микрзоны* в зависимости от их использования и расположенных на них объектов недвижимости. Например, на землях жилой застройки выделяются земли, застроенные жилыми однотипными домами:

- малоэтажной усадебной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки без приусадебных участков;
- многоэтажной секционной застройки (3–5 этажей);
- многоэтажной секционной застройки (6–9 этажей) и т. д.

В качестве границ оценочных микрзон принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа: реки, озера, овраги, обрывы и т. п.);
- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, мосты, трубопроводы, эстакады);
- улицы, площади, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непроизводственного назначения.

Функциональное зонирование осуществляется по принципу доминирующей функции использования территории. Большинство зон, выделяемых на стадии разработки генерального плана, не являются однородными по характеру сложившейся застройки и фактическому использованию территории. При подготовке детального плана осуществляется более дробное территориальное деление, в результате которого уточняется типология функциональных зон и регламенты их градостроительного использования, установленные генеральным планом. В частности, могут уточняться запрещаемые для строительства или ограничиваемые для дальнейшего развития виды использования или застройки.

3.3. Архитектурно-планировочная организация городской территории

Вопросы архитектурно-планировочной организации территории населенных пунктов регулируются рядом нормативных правовых актов, в том числе технических: СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», СН 3.02.03-2019 «Станции технического обслуживания транспортных средств. Гаражи-стоянки автомобилей» и др.

Основные структурные единицы города: городской жилой район, состоящий из нескольких жилых районов; жилой район, состоящий из нескольких микрорайонов; микрорайон, состоящий из жилых групп; площади, улицы; магистрали; промышленные зоны с невысоким классом вредности; центр города.

Различные периоды в освоении городского пространства и различные природные условия обусловили определенные *приемы планировки*:

- строчная застройка с расположением жилых домов параллельными рядами;
- периметральная застройка вдоль красной линии улиц;

– усадебная застройка с комбинацией разных видов застройки с учетом условий местности;

– свободная планировка по рельефу, инсоляции, ориентации и композиции.

В современных условиях все возрастающую роль играет организация путей движения транспорта и пешехода, устройство автостоянок. Наряду с природными, историческими, композиционно-пространственными условиями планировочную структуру города формирует сеть улиц и дорог. С разделением пешеходного и транспортного движения проблема трассирования в городе приобретает большую актуальность. К дорогам предъявляются требования их рациональности, функциональности. Они должны быть кратчайшими по протяженности и затратам времени на передвижение. Развивающаяся в настоящее время дифференциация движения привела к возникновению улиц, целиком отданных транспорту, – это улицы скоростного движения, магистрали городского, районного, микрорайонного, внутримикрорайонного значения, а также чисто пешеходных улиц: микрорайонные пешеходные пути, бульвары, торговые улицы, площади.

Структура *промышленного района* обуславливает расположение промышленной зоны относительно селитебной: однопанельная, двухпанельная или трехпанельная. Для правильного выбора места промышленного района необходимо руководствоваться тремя классификациями: технологической, санитарной и количеством работающих. Каждое предприятие имеет свои характеристики по степени вредности производства, соответствующей требованиям по расположению цехов на территории (близость или отдаленность относительно жилых районов).

В любой функциональной зоне места, где сконцентрирована наиболее активная деятельность, являются привлекательными для размещения объектов строительства и реконструкции. Это места наиболее дорогие и посещаемые. Оптимальное размещение основных частей города, их взаимодействие и нормальное функционирование являются основной задачей градостроительного проектирования и оценки принимаемого решения. Результирующие выводы по анализу влияния пространственного фактора на оценку объектов недвижимости следующие:

– местоположение объекта недвижимости представляет собой *трехуровневую систему*: 1-й уровень – населенный пункт; 2-й уровень – территориальная зона; 3-й уровень – локальное местоположение объекта недвижимости; причем каждый из уровней оказывает влияние на все виды стоимости объектов недвижимости;

– на стоимость объекта недвижимости влияет его зональное расположение, которое отражает уровень градостроительной ценности фрагмента городской территории и ее составляющих: ландшафтные характеристики, транспортную доступность, ценность улучшений;

– для каждого конкретного объекта недвижимости важным является учет его локального местоположения. Границами выступает квартал. Учет локального местоположения осуществляется при рассмотрении экологических и социальных факторов (престиж района).

Литература: [5, 12, 30, 36].

Контрольные вопросы

1. На основании каких факторов происходит отнесение населенных пунктов к определенным категориям?
2. Перечислите основные характеристики городского пространства.
3. В каких целях осуществляется зонирование территорий населенных пунктов?
4. Что понимают под территориально-экономическим зонированием территорий городов?
5. Перечислите категории населенных пунктов в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь».
6. Перечислите виды функционального использования земель.
7. Перечислите виды территориальных зон, выделяемых в пределах границ населенных пунктов в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь».
8. Какие территории включают в себя жилые зоны?
9. Каково влияние местоположения на стоимость объектов недвижимости?

4. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- 4.1. Сущность государственного регулирования рынка недвижимости.
- 4.2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
- 4.3. Особенности государственного управления рынком недвижимости.

4.1. Сущность государственного регулирования рынка недвижимости

Государственное регулирование рынка недвижимости представляет собой процесс деятельности органов государственной власти, направленный на осуществление целей по достижению конкретных результатов при реализации отношений между покупателями и продавцами по поводу осуществления операций, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости.

Если рассматривать государство как систему, то государственное регулирование рынка недвижимости есть одна из форм сознательного воздействия государства на процессы, связанные с функционированием рынка недвижимости и его развитием.

В качестве *инструментов регулирования* этих процессов государство может использовать различные способы и методы:

- общенормативное регулирование;
- применение способов официального признания субъектов рыночной деятельности;
- введение системы лицензирования деятельности субъектов рынка недвижимости;
- определение порядка деятельности субъектов рынка недвижимости;
- налогообложение;
- введение норм стандартизации продукции и услуг рынка недвижимости;
- поддержание и стимулирование рыночной деятельности;
- осуществление надзорных и контрольных функций;
- определение порядка перехода к самоуправленческим функциям и др.

4.2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости

Государственное регулирование функционирования рынка недвижимости осуществляется в следующих *формах*:

- административной путем прямого вмешательства в деятельность рынка недвижимости;
- экономической, предполагающей ограниченное вмешательство в деятельность рынка недвижимости с использованием методов рекомендательного характера;
- рыночного саморегулирования.

Прямое административное управление рынком недвижимости предполагает:

- создание нормативной правовой базы, принятие законов, постановлений, инструкций, являющихся основой регулирования деятельности субъектов рынка недвижимости, установление функций и принципов государственного регулирования экономических отношений;

- регистрацию, лицензирование, предоставление прав уполномоченным органам и лицам для совершения сделок купли-продажи объектов недвижимости;

- установление обязательных нормативных и иных требований к качеству объектов недвижимости, качеству и содержанию видов деятельности на рынке недвижимости, к участникам рынка недвижимости;

- установление контроля за соблюдением субъектами рынка недвижимости установленных на государственном уровне норм и правил;

- установление санкций за нарушение требований при совершении сделок с объектами недвижимости, а также запретов на их осуществление, если не выполняются требования или заведомо нарушаются нормы существующего законодательства;

- выкуп объектов недвижимости в государственную собственность для государственных или общественных нужд.

Экономическая форма управления рынком недвижимости предполагает:

- использование эффективной системы налогообложения субъектов рынка недвижимости;

- выпуск, введение в оборот и использование жилищных сертификатов и других ценных бумаг;

- использование эффективной дисконтной политики;

- использование эффективной денежно-кредитной политики;

- использование эффективной амортизационной политики;

- эффективную реализацию государственных целевых программ;

- использование эффективной внешнеэкономической политики;

- другие экономические методы, связанные с деятельностью рынка недвижимости.

Форма рыночного саморегулирования рынка недвижимости предполагает:

- развитие предпринимательской деятельности на принципах свободного рынка;

- многообразие форм собственности;

- рыночное ценообразование;
- договорные отношения в сфере рыночной деятельности;
- ограничение степени вмешательства государства в деятельность рыночных структур;
- свободную конкуренцию;
- присвоение прибыли субъектами рыночной деятельности.

Управление рынком недвижимости осуществляется различными ветвями государственной власти: законодательной, исполнительной, судебной. В соответствии с Конституцией Республики Беларусь все ветви власти являются независимыми в своей деятельности. Реализацией задач, связанных с проведением государственной политики в сфере недвижимости, занимается Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [24], на который возложены обязанности:

- по проведению единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии;
- проведению государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, включая управление, распоряжение, учет;
- проведению оценки и учета имущества, находящегося в собственности государства;
- ведению кадастров, регистров, реестров.

4.3. Особенности государственного управления рынком недвижимости

Недвижимость, в отличие от других активов, в большей степени нуждается в управлении ею и регулировании процессов на рынке с целью получения постоянного дохода, объем которого зависит от уровня эффективности управления.

Управление – это руководство, направление чьей-либо деятельности; процесс планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для того, чтобы сформулировать и достичь поставленных целей.

Управление рынком недвижимости – это деятельность, направленная на удовлетворение интересов потребителей и осуществляемая за их счет, связанная с определенным жизненным циклом объекта недвижимости.

Двойственное значение недвижимости (стратегический ресурс государства и материальный ресурс предприятий) позволяет учитывать две стороны управленческой деятельности (на макро- и микроуровнях).

Управление состоит из целого ряда *профессиональных процессов*, направленных на изменение деятельности субъектов отношений в определенном направлении с целью достижения поставленных задач и включающих: маркетинг; оценку объектов недвижимости; программу наилучшего использования объектов недвижимости, в том числе земли; инвестирование; сдачу в аренду, залог, лизинг; сервис услуг; техническое обслуживание; техническую утилизацию, если такое требуется, и др.

Управление недвижимостью осуществляется посредством применения метода развития объекта управления, который представляет собой комплекс функционально взаимосвязанных действий экономического, правового и технического характера, в целях получения прибыли от использования и распоряжения недвижимым имуществом. На эффективность управления рынком недвижимости оказывают влияние следующие *факторы*:

- степень государственного регулирования рынка недвижимости через систему нормативных правовых актов, налогового законодательства, отдельных нормативных актов, ограничивающих сделки с недвижимостью;

- общеэкономическая ситуация, отражающая экономическое положение страны через показатели объема национального дохода, промышленного производства, ставки доходности, торгового баланса, притока и оттока капитала, роста доходов населения, индекса потребительских цен и др.;

- макроэкономическая ситуация, отражающая экономическое положение страны через показатели развития отдельных регионов, диверсификации занятости трудоспособного населения, притока и оттока капитала в регионы и т. д.;

- микроэкономическая ситуация, отражающая экономическое положение отдельных субъектов хозяйствования;

- социальное положение в регионе, отражающее мотивационное положение, в том числе отношение населения к частному капиталу и частной собственности, к иностранному капиталу, уровень безработицы и др.;

- природные условия, связанные с экологическим положением, наличием развитой инфраструктуры и др.

Основными *целями управления рынком недвижимости* могут являться:

- воплощение на практике прав граждан и субъектов хозяйственной деятельности на владение недвижимым имуществом;

- установление определенного порядка и условий для организации эффективной деятельности участников рынка недвижимости;
- защита участников рынка недвижимости от возможных посягательств на объекты недвижимости недобросовестных конкурентов, а также преступных групп;
- обеспечение свободного установления цен на объекты недвижимости в соответствии с существующим законодательством;
- обеспечение рационального и справедливого налогообложения;
- создание условий, особенно в законодательной сфере, для привлечения инвестиций в недвижимость;
- защита экологической среды;
- создание новых рабочих мест и др.

Чтобы цели были достигнуты, необходимо:

- обеспечить открытость информации;
- обеспечить открытость и доступность нормативной правовой базы;
- обеспечить публичное обсуждение инвестиционных проектов;
- обеспечить разделение полномочий между регулирующими органами;
- обеспечить доступность, простоту и понятность процедур сделок и правил, установленных на законодательном уровне;
- учитывать национальные особенности в вопросах реализации собственности;
- обеспечить адаптацию рынка к отечественным и международным условиям.

В настоящее время рынок недвижимости в Республике Беларусь недостаточно развит и по отдельным сегментам находится на стадии формирования. В то же время его дальнейшее развитие невозможно без реформирования государственной собственности и ее перераспределения, а также без профессиональных оценочных действий по определению ее стоимости. Институт оценки в Республике Беларусь уже действует. Формируется инфраструктура рынка недвижимости. Можно констатировать, что на макроуровне сформирована модель оценки объектов недвижимости, разработаны методические, нормативные правовые и идеологические положения.

Для дальнейшего их развития и распространения необходимо:

- произвести персонификацию объектов недвижимости;
- обеспечить открытость и доступность информационной базы объектов недвижимости;
- усовершенствовать нормативную правовую базу;

– обеспечить изучение и внедрение зарубежного опыта функционирования рынка недвижимости и др.

Литература: [1, 24, 32, 34–40, 43–48, 51–53].

Контрольные вопросы

1. В чем состоит сущность государственного регулирования рынка недвижимости?
2. Перечислите способы и методы, выступающие в качестве инструментов государственного регулирования рынка недвижимости.
3. В каких формах осуществляется государственное регулирование рынка недвижимости?
4. Что предполагает прямое административное управление рынком недвижимости?
5. Что предполагает экономическая форма управления рынком недвижимости?
6. Что предполагает форма рыночного саморегулирования рынка недвижимости?
7. Что понимают под управлением рынком недвижимости?
8. В чем состоят особенности государственного управления рынком недвижимости?
9. Из каких профессиональных процессов состоит управление рынком недвижимости?
10. Какие факторы влияют на эффективность управления рынком недвижимости?
11. Каковы основные цели управления рынком недвижимости?

5. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 5.1. Сущность инвестиций, их роль. Факторы, влияющие на объем инвестиций.
- 5.2. Принципы и способы осуществления инвестиций.
- 5.3. Классификация инвестиций, характеристика их видов.
- 5.4. Государственное регулирование в сфере инвестиций.
- 5.5. Критерий эффективности инвестиционных проектов.
- 5.6. Методы анализа инвестиционных проектов.
- 5.7. Критерий принятия решения о финансировании недвижимости.

5.1. Сущность инвестиций, их роль. Факторы, влияющие на объем инвестиций

Ряд видных западных экономистов (Э. Дж. Долан, Дж. Кейнс, К. Р. Макконел и др.) рассматривают инвестиции как ресурсы, направляемые на увеличение реального капитала общества, т. е. категория «инвестиции» сужается ими до понятия «производственные инвестиции». Но в обществе, кроме производственных, используются и финансовые инвестиции.

Некоторые авторы, главным образом российские, под инвестициями понимают вложение денежных средств, что также является достаточно спорным. На практике инвестирование капитала осуществляется не только в денежной, но и в других формах: движимого и недвижимого имущества, различных финансовых инструментов (например, ценных бумаг, депозитов и т. п.), нематериальных активов.

Многие экономисты, в том числе и белорусские, определяют инвестиции как долгосрочные вложения капитала в объекты предпринимательской и других видов деятельности с целью получения в будущем дохода или достижения иного полезного эффекта. Но такое определение относится лишь к отдельным формам инвестиций, в первую очередь к вложениям средств в создание и воспроизводство основных фондов, акции и т. д. Между тем инвестирование может быть и краткосрочным, например приобретение машин и оборудования, не требующих монтажа; вложения в отдельные виды нематериальных активов (приобретение патентов, лицензий), в облигации и депозитные сертификаты со сроком обращения до одного года.

Встречаются и другие определения инвестиций, что свидетельствует о сложности данного экономического понятия.

Официальное определение категорий обычно дается в законодательных актах. В частности, в ст. 1 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З «Об инвестициях» приведено следующее определение: «*инвестиции* – имущество и иные объекты гражданских прав, принадлежащие инвестору на праве собственности, ином законном основании, позволяющем ему распоряжаться ими, вкладываемые инвестором на территории Республики Беларусь в целях получения прибыли (доходов) и (или) достижения иного значимого социально-экономического результата, в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием, в виде:

– денежных средств (денег), включая привлеченные (в том числе займы, кредиты), акций, иного движимого или недвижимого имущества;

– прав требования, имеющих оценку их стоимости (в денежном выражении), долей в уставном фонде, паев в имуществе коммерческой организации, созданной на территории Республики Беларусь;

– иных объектов гражданских прав, имеющих оценку их стоимости (в денежном выражении), за исключением видов объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота)» [13].

Приведенное определение не только определяет категорию «инвестиции», но также содержит перечень форм инвестирования.

Из официального определения следует, что к инвестициям относятся вложения средств не только в реальные, но и в другие активы, вложения как в денежной, так и в иных формах, долгосрочные и краткосрочные вложения ресурсов.

Коротко инвестиции можно определить как вложения капитала во всех формах в имущество и другие активы в целях получения в будущем прибыли (дохода) или достижения иного значимого результата (социального, экологического и др.).

Инвестиции играют ключевую роль в рыночной экономике и повышении эффективности производства. Они способствуют инновационному развитию экономики; обеспечивают создание и обновление основных фондов всех отраслей, структурную перестройку экономики (путем создания новых эффективных производств и технологий); способствуют повышению конкурентоспособности производимых товаров и укреплению экспортного потенциала предприятий, сбалансированному развитию отраслей и регионов страны, улучшению экологии, решению социальных проблем общества, укреплению безопасности государства и др.

Важнейшим условием устойчивого развития национальной экономики является активное инвестирование. На осуществляемый в стране объем инвестиций влияют многие *факторы*, основными из которых являются: величина национальных сбережений, ожидаемая норма чистой прибыли на инвестиции, процентная ставка за банковский кредит, прогнозируемый темп инфляции.

Величина национальных сбережений (накоплений) является основным инвестиционным ресурсом общества. Соотношение между потреблением и сбережением – один из главных факторов, определяющих уровень инвестиций в масштабах страны. С укреплением экономики страны, повышением рентабельности производства, ростом доходов населения увеличивается доля ВВП, направляемая на инвестиции.

Получение прибыли является основным побудительным мотивом, целью инвестирования. Кроме того, прибыль – один из источников финансирования инвестиций. Поэтому с ростом ожидаемой нормы чистой прибыли объем инвестиций возрастает, и наоборот.

В процессе инвестирования используется не только собственный, но и заемный капитал. Если ожидаемая норма чистой прибыли превышает процентную ставку за банковский кредит, то при прочих равных условиях вложение средств для инвестора будет выгодным. В связи с этим рост платы за кредит приводит к снижению объема инвестиций в экономику страны, и наоборот.

Говоря о прогнозируемом темпе инфляции, следует отметить, чем выше данный показатель, тем в большей степени будет обесцениваться будущая прибыль от инвестиций и соответственно будет меньше стимулов к наращиванию их объемов. В случае долгосрочного инвестирования этот фактор имеет решающее значение. Кроме того, с повышением уровня инфляции растет процентная ставка за кредит. В этом случае к реализации могут быть приняты только те инвестиционные проекты, по которым норма чистой прибыли превышает процентную ставку. Указанное обстоятельство ужесточает требования к отбору эффективных проектов; количество реализуемых проектов сокращается и спрос на инвестиции снижается.

5.2. Принципы и способы осуществления инвестиций

Инвестиции осуществляют *инвесторы* – экономические субъекты, принимающие решение о вложении средств (выбирают объект инвестирования), имеющие необходимые для этого ресурсы или изыскивающие их и осуществляющие инвестиционную деятельность.

Закон Республики Беларусь «Об инвестициях» выделяет две *группы инвесторов*.

К первой группе относятся: граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица Республики Беларусь, осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь. Вложения названных субъектов формируют национальные инвестиции.

Вторую группу инвесторов составляют: иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно не проживающие в Республике Беларусь, граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь, иностранные и международные юридиче-

ские лица, а также организации, не являющиеся юридическими лицами, осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь.

К организациям, не являющимся юридическими лицами, относятся холдинги, концерны, консорциумы, синдикаты, финансово-промышленные группы и другие объединения юридических лиц. Инвесторы, входящие во вторую группу, в Республике Беларусь имеют статус иностранных инвесторов.

В Законе Республики Беларусь «Об инвестициях» сформулированы *принципы осуществления инвестиций*:

- *верховенства права*, означающий, что инвесторы, иные физические лица и организации, а также государство, его органы и должностные лица действуют в пределах Конституции Республики Беларусь и принятых в соответствии с ней актов законодательства Республики Беларусь;

- *равенства инвесторов*, означающий, что все инвесторы равны перед законом и пользуются правами без всякой дискриминации;

- *добросовестности и разумности осуществления инвестиций*, означающий, что инвесторы осуществляют инвестиции добросовестно и разумно, без причинения вреда другим лицам, окружающей среде, историко-культурным ценностям, ущемления прав и защищаемых законом интересов других лиц или злоупотребления правами в иных формах;

- *преференциальности осуществления инвестиций*, означающий предоставление инвесторам льгот и (или) преференций, иных мер государственной поддержки в зависимости от территории осуществления инвестиций, вида деятельности (сектора экономики) для осуществления инвестиций, объекта осуществления инвестиций, объемов, источников и условий осуществления инвестиций, сроков реализации инвестиционного проекта, иных оснований, определяемых в соответствии с законодательными актами;

- *сотрудничества государства и инвестора*, означающий взаимную направленность интересов при осуществлении инвестиций: государства – на максимальное привлечение и вложение инвестиций в экономику, инвестора – на наиболее прибыльное вложение инвестиций или достижение иного значимого социально-экономического результата;

- *свободы осуществления инвестиций*, означающий, что инвесторы свободны в выборе способов осуществления инвестиций, видов инвестиций, объектов осуществления инвестиций, видов деятельности (секторов экономики) для осуществления инвестиций с учетом ограничений при осуществлении инвестиций, установленных законодательными актами;

– *устойчивого осуществления инвестиций*, означающий учет инвесторами при осуществлении инвестиций социальных, экологических и экономических факторов, способствующих достижению целей устойчивого развития;

– *недопустимости произвольного вмешательства в частные дела*, означающий недопущение вмешательства в частные дела, за исключением случаев, когда такое вмешательство осуществляется на основании законодательных актов в интересах национальной безопасности, общественного порядка, защиты нравственности, здоровья населения, прав, свобод и законных интересов других лиц;

– *обеспечения восстановления нарушенных прав и законных интересов инвесторов, их судебной защиты*, означающий, что инвесторам гарантируется защита прав и законных интересов в суде и иными способами, предусмотренными законодательством Республики Беларусь, в том числе международными договорами Республики Беларусь.

Инвестиции в Республике Беларусь осуществляются следующими способами:

- созданием коммерческой организации;
- приобретением, созданием, в том числе путем строительства, объектов недвижимого имущества (за исключением приобретения или строительства гражданами Республики Беларусь, иностранными гражданами и лицами без гражданства жилых домов, жилых помещений для проживания этих лиц. На эти отношения, связанные с осуществлением инвестиций, действие Закона «Об инвестициях» не распространяется);
- приобретением прав на объекты интеллектуальной собственности;
- приобретением акций, долей в уставном фонде, паев в имуществе коммерческой организации, включая случаи увеличения уставного фонда коммерческой организации;
- на основе концессий;
- иными способами, кроме запрещенных законодательными актами Республики Беларусь.

5.3. Классификация инвестиций, характеристика их видов

Инвестиции осуществляются в различных формах, требующих определенной систематизации. В экономической теории и на практике инвестиции классифицируют по следующим основным признакам.

По *объектам вложения* капитала инвестиции делят на реальные и финансовые.

Реальные (капиталообразующие) инвестиции характеризуют вложения капитала в создание и воспроизводство основных средств, приобретение земельных участков и объектов природопользования, в нематериальные активы (инновации), прирост запасов товарно-материальных ценностей и другие объекты, связанные с осуществлением хозяйственной деятельности предприятий. В последние годы отдельные экономисты выделяют самостоятельной группой инновационные (интеллектуальные) инвестиции.

Реальные инвестиции обеспечивают приращение (увеличение) реального капитала общества либо отдельного субъекта хозяйствования (увеличение основных и краткосрочных активов, нематериальных активов).

Финансовые (портфельные) инвестиции – это вложения средств в различные финансовые инструменты, главным образом в ценные бумаги, драгоценные металлы, иностранную валюту. Они могут быть как дополнительным источником привлечения денежных средств на инвестиции (например, при размещении акций и долгосрочных облигаций), так и предметом биржевой игры на фондовом рынке.

По *целям вложения реального капитала* различают инвестиции:

- *стратегические*, которые направляются инвесторами на создание новых предприятий, новых производств, приобретение имущественных комплексов в иной сфере деятельности;

- *базовые* – инвестиции на модернизацию и расширение действующих предприятий, создание новых производств в той же сфере деятельности;

- *текущие*, которые направляются на замену оборудования и других основных средств, капитальный ремонт, пополнение краткосрочных активов.

По *характеру участия в инвестировании* различают прямые и непрямые инвестиции.

Прямые инвестиции предусматривают непосредственное участие инвестора в выборе объекта инвестирования и вложении средств. Как правило, такие инвесторы хорошо знают интересующий их объект и механизмы инвестирования. Прямые инвестиции направляются на создание и увеличение реальных активов своего предприятия либо в уставные фонды других юридических лиц. В последнем случае стратегической целью инвестора может быть овладение контрольным пакетом акций, формирование замкнутой технологической или коммерче-

ской цепи. В этом случае он осуществляет инвестиции в предприятия – поставщики сырья, материалов, полуфабрикатов или в предприятия, обеспечивающие сбыт готовой продукции. Целью инвестирования может быть также поглощение одного предприятия другим или их слияние.

Непрямые инвестиции осуществляются через финансовых посредников: инвестиционные компании и фонды, коммерческие банки и др. Они аккумулируют средства индивидуальных инвесторов, вкладывают их в эффективные, на их взгляд, объекты инвестирования, управляют ими, а затем распределяют полученный доход между своими клиентами – инвесторами.

По *периоду вложения средств* выделяют краткосрочные и долгосрочные инвестиции.

Исходя из *формы собственности инвесторов* различают инвестиции:

- *государственные*, которые осуществляют за счет средств республиканского и местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов и государственных внебюджетных фондов, а также государственные предприятия;

- *частные*, которые производят субъекты негосударственной формы собственности и физические лица. В развитых экономиках они составляют основную долю инвестиций;

- *иностранные*, которые характеризуют вложения иностранных юридических и физических лиц, международных организаций в стране-реципиенте;

- *совместные* – общие вложения капитала резидентов и нерезидентов.

По *уровню инвестиционного риска* выделяют следующие виды инвестиций:

- *безрисковые* – такие вложения средств, по которым отсутствует реальный риск потери вложенного капитала и практически гарантировано получение ожидаемого дохода;

- *низкорисковые*, которые характеризуют вложение капитала в объекты инвестирования, риск по которым значительно ниже среднерыночного;

- *среднерисковые* – вложения капитала в объекты, уровень риска по которым соответствует среднерыночному;

- *высокорисковые* – отличаются высокой степенью риска и высокой прибыльностью, значительно превышающими среднерыночные. Сюда же относятся венчурные инвестиции, направляемые в новые сферы деятельности, связанные с большим риском (например, в акции моло-

дых инновационных компаний), по которым ожидается получение очень высокого дохода и быстрая окупаемость вложенных средств.

По *региональному признаку* различают инвестиции внутри страны (национальные) и за ее пределами (зарубежные или внешние). К последним также относится покупка резидентами Республики Беларусь различных финансовых инструментов других государств: акций, облигаций и т. д. В принимающей стране внешние инвестиции являются иностранными.

По *характеру использования капитала* в инвестиционном процессе выделяют первичные (стартовые) инвестиции, реинвестиции и дезинвестиции.

Первичные инвестиции – это вложения впервые сформированного инвестором капитала за счет собственных, привлеченных и заемных средств на инвестиционные цели (например, на реализацию проекта, покупку предприятия, незавершенные строительством объекты).

Реинвестиции представляют собой повторные дополнительные вложения на инвестиционные цели доходов, полученных от ранее осуществленных инвестиций.

Дезинвестиции – это высвобождение ранее инвестированного капитала из инвестиционного процесса без последующего использования его на инвестиционные цели (например, при ликвидации предприятия с иностранным капиталом).

Инвестиции могут классифицироваться по *отраслевой принадлежности*: инвестиции в промышленность, сельское хозяйство, строительство и т. д.

В экономической литературе встречается классификация инвестиций и по другим признакам.

5.4. Государственное регулирование в сфере инвестиций

В странах с развитой рыночной экономикой инвестиции осуществляются главным образом частными инвесторами за счет собственных и привлеченных средств.

Вместе с тем в каждой стране есть ряд отраслей, в которые частный бизнес, рассчитывающий на достаточно высокую норму прибыли, не заинтересован вкладывать средства. Это низкорентабельные, но жизненно необходимые отрасли (например, сельское хозяйство, угольная промышленность, железнодорожный транспорт и др.), производственная инфраструктура, охрана окружающей среды, социальная сфера, национальная безопасность и т. д. Без развития этих отраслей страна не может нормально функционировать.

Рыночная экономика, несмотря на ее многие положительные черты, не обеспечивает саморегулирование инвестиционных процессов в интересах всего общества и отдельного человека. Поэтому, учитывая особую значимость инвестиций для общества, все государства регулируют сферу инвестиций, создавая условия для их привлечения и эффективного использования. Государственное регулирование инвестиционных процессов – это мировая практика, направленная на решение первоочередных задач, связанных с развитием всего общества. Мировой опыт свидетельствует о том, что в странах с развитой рыночной экономикой государственное воздействие на инвестиционные процессы усиливается в периоды экономического кризиса или глубоких структурных преобразований, а в условиях стабильности и подъема экономики снижается, но никогда не прекращается. Активное вмешательство государства в инвестиционные процессы тем более необходимо в сложных условиях рыночных преобразований и перехода на инновационный путь развития, имеющих место в Республике Беларусь.

Государственное регулирование в сфере инвестиций осуществляется Президентом Республики Беларусь, Правительством Республики Беларусь, республиканским органом государственного управления, осуществляющим регулирование и управление в сфере инвестиций (Министерство экономики), другими республиканскими органами государственного управления, иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами, государственной организацией, уполномоченной на представление интересов Республики Беларусь по вопросам привлечения инвестиций в Республику Беларусь (Национальное агентство инвестиций и приватизации).

Президент Республики Беларусь в сфере инвестиций имеет следующие *полномочия*:

- определяет единую государственную политику;
- определяет особенности заключения инвестиционных договоров для реализации инвестиционных проектов в отношении недр;
- вправе устанавливать меры поддержки для реализации инвестиционных проектов, не предусмотренных Законом Республики Беларусь «Об инвестициях», и определять порядок и условия использования таких мер поддержки;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «Об инвестициях» и иными законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в сфере инвестиций:

- обеспечивает проведение единой государственной политики;
- определяет:

- административно-территориальные единицы, в которых устанавливаются особенности заключения инвестиционных договоров, реализации инвестиционных проектов в рамках инвестиционных договоров;

- приоритетные виды деятельности (секторы экономики) для осуществления инвестиций;

- минимальный объем инвестиций, включая при необходимости инвестиции в основной капитал, по приоритетным видам деятельности (секторам экономики) для осуществления инвестиций в целях реализации инвестиционных проектов в рамках инвестиционных договоров, заключаемых на основании решений Совета Министров Республики Беларусь;

- порядок ведения Государственного реестра инвестиционных договоров, перечня преференциальных инвестиционных проектов, включая предоставление сведений из них, а также государственный орган или организацию, осуществляющие ведение этих реестра и перечня;

- порядок заключения, изменения, прекращения инвестиционного договора, включая инициирование его заключения, порядок отказа в заключении, изменении и прекращении инвестиционного договора, в части, не урегулированной Законом Республики Беларусь «Об инвестициях», формы документов, необходимых для заключения, изменения и прекращения инвестиционного договора, или устанавливающий их государственный орган;

- порядок проведения конкурса по выбору инвестора (инвесторов) для заключения инвестиционного договора (за исключением специального инвестиционного договора);

- порядок проведения конкурса по реализации инвестиционного проекта в рамках специального инвестиционного договора;

- порядок согласования перечня товаров, имущественных прав, приобретенных на территории Республики Беларусь (ввезенных на территорию Республики Беларусь) и использованных для строительства, оснащения объектов, предусмотренных инвестиционным договором либо преференциальным инвестиционным проектом;

- порядок продажи незаконсервированного объекта незавершенного строительства с публичных торгов;

- порядок принятия решений о включении инвестиционного проекта в перечень преференциальных инвестиционных проектов и об исключении из него, о продлении срока реализации преференциального инвестиционного проекта, включая основания принятия таких решений либо отказа в их принятии, в части, не урегулированной Законом Республики Беларусь «Об инвестициях»;

- порядок проведения конкурса по выбору юридического лица или индивидуального предпринимателя для реализации преференциального инвестиционного проекта;

- порядок возмещения, освобождения от возмещения, предоставления рассрочки (отсрочки) возмещения Республике Беларусь сумм льгот и (или) преференций, предоставленных в связи с заключением инвестиционного договора, освобождения от уплаты, предоставления рассрочки (отсрочки) уплаты неустойки (штрафа, пени), предусмотренной инвестиционным договором;

- порядок возмещения юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем Республике Беларусь сумм льгот и (или) преференций, предоставленных в связи с реализацией преференциального инвестиционного проекта;

- порядок и размер оказания государственной финансовой поддержки в виде предоставления бюджетных трансфертов на возмещение части затрат по инвестиционным проектам, реализуемым на территории отдельных административно-территориальных единиц;

- порядок формирования перечня инвестиционных проектов, претендующих на оказание поддержки в виде бюджетных трансфертов;

- перечень административно-территориальных единиц, на территории которых реализуются инвестиционные проекты, претендующие на оказание поддержки в виде бюджетных трансфертов;

- перечень инвестиционных проектов, претендующих на оказание поддержки в виде бюджетных трансфертов;

- порядок, размер и условия возмещения инвестору (инвесторам) и (или) реализующей организации (при ее наличии), реализующим инвестиционный проект в рамках инвестиционного договора в пределах отдельных регионов, затрат (части затрат), связанных с созданием объектов (их частей) магистральной инженерной, распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, в части, не урегулированной Законом Республики Беларусь «Об инвестициях»;

- условия (критерии), которым должен соответствовать инвестиционный проект, претендующий на оказание поддержки в виде бюджетных трансфертов.

Совет Министров Республики Беларусь принимает решения:

- о заключении инвестиционного договора (за исключением специального инвестиционного договора);
- проведении конкурса по реализации инвестиционного проекта в рамках специального инвестиционного договора и (или) о заключении специального инвестиционного договора;
- заключении дополнительного соглашения к инвестиционному договору;
- прекращении инвестиционного договора по основаниям иным, чем исполнение инвестором (инвесторами) и (или) реализующей организацией (при ее наличии) своих обязательств по инвестиционному договору;
- освобождении инвестора (инвесторов) и (или) реализующей организации (при ее наличии) от возмещения Республике Беларусь сумм льгот и (или) преференций, предоставленных в связи с заключением инвестиционного договора.

Совет Министров Республики Беларусь в сфере инвестиций осуществляет иные полномочия, возложенные на него Конституцией Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «Об инвестициях», иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Республиканский орган государственного управления, осуществляющий регулирование и управление в сфере инвестиций, другие республиканские органы государственного управления, иные организации, подчиненные Совету Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы обеспечивают реализацию единой государственной политики в сфере инвестиций в пределах своей компетенции.

Государственная организация, уполномоченная на представление интересов Республики Беларусь по вопросам привлечения инвестиций в Республику Беларусь, обеспечивает взаимодействие инвесторов с республиканскими органами государственного управления, иными организациями, подчиненными Совету Министров Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами, осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

Для регулирования и управления в сфере инвестиций формируется необходимая институционально-правовая база. Государство создает органы, реализующие его инвестиционную политику и организующие деятельность в сфере инвестиций (Министерство экономики, Мини-

стерство архитектуры и строительства, Департамент по ценным бумагам Министерства финансов, другие министерства и ведомства, ГУ «Национальное агентство инвестиций и приватизации» и др.), а также принимает и корректирует нормативные правовые акты, регламентирующие эту деятельность.

Отношения в сфере инвестиций регулируются законодательством в сфере инвестиций, а также международными договорами Республики Беларусь, международно-правовыми актами, составляющими право Евразийского экономического союза.

Законодательство в сфере инвестиций основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из Закона Республики Беларусь «Об инвестициях», законодательства о концессиях, о государственно-частном партнерстве и иных актов законодательства.

Порядок и (или) особенности предоставления отдельных льгот и (или) преференций, установленных в соответствии с Законом об инвестициях, могут регулироваться налоговым законодательством, законодательством об охране и использовании земель, в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности [13].

Активность инвесторов, особенно иностранных, в значительной степени зависит от правовой защиты их интересов, прав и имущества.

Законодательство Республики Беларусь гарантирует право собственности и другие имущественные права, приобретенные законным путем, а также равенство предоставленных прав по осуществлению инвестиций и их защиту всем инвесторам, независимо от формы собственности (государственные или частные) и происхождения инвестиций (внутренние или иностранные).

Инвесторы и коммерческие организации, созданные с участием инвесторов, имеют право на предоставление им земельных участков в пользование, в аренду или в собственность.

Инвесторы, в том числе иностранные, имеют право создавать на территории Республики Беларусь коммерческие организации с любым объемом инвестиций и в любых организационно-правовых формах.

Инвесторы имеют право на получение льгот и преференций при осуществлении инвестиций в приоритетные виды деятельности (секторы экономики) согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 13 июня 2024 г. № 410 «О приоритетных видах деятельности для осуществления инвестиций» и в некоторых других случаях (например, при реализации инвестиционных проектов на основе инвестиционных договоров с Республикой Беларусь).

Всем инвесторам гарантируется право самостоятельно распоряжаться прибылью, полученной от осуществления инвестиций, в том числе направлять ее на реинвестиции (повторное вложение средств) на территории Республики Беларусь.

Закон Республики Беларусь «Об инвестициях» детализирует гарантии перевода за пределы Беларуси платежей в пользу иностранных инвесторов. После уплаты установленных законодательством налогов, сборов (пошлин) и иных обязательных платежей в республиканский и местные бюджеты, бюджеты государственных внебюджетных фондов иностранным инвесторам гарантируется беспрепятственный перевод за пределы Республики Беларусь прибыли (доходов) и иных правомерно полученных денежных средств, связанных с осуществлением инвестиций на территории Республики Беларусь, а также платежей, производимых в пользу иностранного инвестора и связанных с осуществлением инвестиций, в том числе денежных средств:

- полученных иностранными инвесторами после частичного или полного прекращения осуществления инвестиций на территории Республики Беларусь, включая денежные средства, полученные иностранными инвесторами в результате отчуждения инвестиций, а также образуемого в результате осуществления инвестиций имущества, иных объектов гражданских прав;

- причитающихся в счет выплаты заработной платы и (или) иных выплат, производимых в соответствии с законодательством о труде, иностранным гражданам и лицам без гражданства, осуществляющим трудовую деятельность по трудовому договору;

- причитающихся иностранным инвесторам согласно судебному постановлению, иному законному основанию.

Имущество, являющееся инвестициями или образуемое в результате осуществления инвестиций, не может быть безвозмездно национализировано или реквизировано.

Национализация возможна только по мотивам общественной необходимости и при условии компенсации стоимости национализированного имущества и других убытков, причиняемых национализацией. Порядок и условия национализации, а также выплаты компенсации стоимости национализированного имущества и других убытков, причиняемых национализацией, определяются на основании закона о порядке и условиях национализации этого имущества, принятого на основе и в соответствии с Конституцией Республики Беларусь и Законом Республики Беларусь «Об инвестициях».

Реквизиция возможна только в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрез-

вычайный характер, в интересах общества по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой инвестору компенсации стоимости реквизированного имущества.

Компенсация стоимости национализированного или реквизированного имущества, являющегося инвестициями или образуемого в результате осуществления инвестиций, должна быть своевременной и полной.

Наряду с расширением прав и усилением гарантий для инвесторов Закон Республики Беларусь «Об инвестициях» закрепил их *обязанности*:

- соблюдать Конституцию Республики Беларусь и принятые в соответствии с ней акты законодательства;

- не совершать действий, являющихся недобросовестной конкуренцией, а также действий (бездействия), направленных на недопущение, устранение или ограничение конкуренции, причинение вреда правам, свободам и законным интересам других лиц;

- выполнять иные обязанности, установленные законодательством.

Под *инвестиционной политикой государства* понимается комплекс целенаправленных действий, проводимых государством по созданию благоприятных условий для всех субъектов хозяйствования с целью наращивания объемов инвестиций, активизации инвестиционной деятельности, подъема экономики, повышения эффективности производства и решения социальных проблем. Из определения следует, что инвестиционная политика направлена на формирование благоприятного климата в стране, способствующего привлечению инвестиций и их эффективному использованию в целях создания высокоэффективной социально ориентированной экономики.

Инвестиционная политика, будучи составной частью единой государственной социально-экономической политики, в свою очередь, должна способствовать реализации экономической, научно-технической, инновационной, региональной, социальной и природоохранной политики государства, обеспечить эффективное использование инвестиций, рациональную структуру экономики и национальную безопасность.

Основным разработчиком и координатором государственной инвестиционной политики, а также ответственным за ее реализацию является Министерство экономики Республики Беларусь. Инвестиционная политика строится на основе прогнозов социально-экономического развития страны на долгосрочную и среднесрочную перспективы.

Современная инвестиционная политика ориентирована на инновационное развитие экономики, что требует больших капиталовложений. В связи с этим необходимо привлечение иностранных инвесторов и

активизация отечественных частных инвесторов. Привлеченные средства в приоритетном порядке направляются на коренную модернизацию действующих и на создание принципиально новых инновационных производств и предприятий, выпускающих наукоемкую, высокотехнологичную экспортоориентированную и импортозамещающую продукцию.

Большое внимание уделяется привлечению всех видов иностранного капитала, особенно прямых иностранных инвестиций, которые не только восполняют дефицит внутренних инвестиционных ресурсов, но и приносят в страну передовые технологии, современное оборудование, прогрессивный опыт ведения бизнеса.

Предусматривается также создание благоприятных условий для максимального вовлечения в инвестиционную сферу национальных валовых сбережений, являющихся основным источником инвестиций. Для привлечения частных инвесторов необходимо расширять практику государственно-частного партнерства, используя систему концессионных и инвестиционных договоров, проектного и венчурного финансирования, привлекать в долгосрочные банковские депозиты средства пенсионных фондов, страховых компаний и других институциональных инвесторов. Для вовлечения в инвестиционный процесс сбережений населения должна активно развиваться система долгосрочных накоплений посредством жилищных строительных сбережений, ипотечного кредитования, облигационных займов, создания инвестиционных фондов.

Целесообразно активизировать привлечение иностранного и отечественного капитала в СЭЗ для развития приоритетных отраслей и производств, наращивания экспорта, создания благоприятных условий для экономического роста регионов и республики в целом.

Другими важными *направлениями реализации инвестиционной политики* являются:

- эффективное использование бюджетных инвестиционных ресурсов. Это достигается путем конкурсного отбора проектов для реализации и их долевого финансирования за счет собственных источников инвесторов и государственной поддержки;

- сохранение ведущей роли государства в финансировании социальной сферы, деловой инфраструктуры, экологических программ и других важнейших жизнеобеспечивающих объектов, непривлекательных для частных инвесторов;

- расширение финансирования инвестиционных проектов за счет собственных средств организаций;

– развитие рынка ценных бумаг, прежде всего корпоративных, как инструмента привлечения долгосрочных ресурсов для финансирования инвестиций;

– поддержка малого бизнеса;

– усиление инновационной и инвестиционной направленности банковской системы, ее взаимодействия с реальным сектором экономики. Для кредитования крупных инвестиционных и инновационных проектов банки должны активнее организовывать консорциальное и проектное финансирование, расширять свое участие в уставных фондах других юридических лиц и тем самым получать право на принятие решений в управлении объектами инвестиций;

– развитие лизинга, в первую очередь импортного, как эффективного способа обновления основных фондов и внедрения инноваций.

Таким образом, в основе государственной инвестиционной политики Республики Беларусь лежат меры по усилению инвестиционной и инновационной активности и более эффективному использованию инвестируемых средств.

5.5. Критерий эффективности инвестиционных проектов

Эффективность есть отношение полезного, социального и экономического результата к затратам. Это отношение можно измерять в физическом выражении, которое называется технологической эффективностью, или стоимостном выражении, которое называется экономической эффективностью.

Эффективность есть достижение максимально возможного производства товаров или услуг при данном объеме затрат в тех случаях, когда расходы субъектов рынка недвижимости постоянны или сокращаются в денежном выражении. При этом в этих условиях должна прослеживаться тенденция максимизации объема предоставляемых услуг или объема производства.

Эффективность затрат часто становится целью. Если же удастся оценить денежную ценность производимых объектом недвижимости услуг, равно как и денежную стоимость затрат, то для оценки эффективности можно использовать критерий, установленный в процессе проведения анализа по методу «затраты – выгода».

Для измерения уровня эффективности производства используются различные показатели, отражающие уровень: производительности труда, фондоотдачи, рентабельности, прибыльности, окупаемости и др.

Критерий эффективности инвестиционных проектов (инвестиций) на макроэкономическом (государственном) уровне можно определить по формуле

$$\mathcal{E}_{\text{н. эф}} = \Delta \text{НД} / K, \quad (1)$$

где $\Delta \text{НД}$ – прирост национального дохода за определенный период времени (год);

K – объем капитальных вложений (инвестиций), вызвавших этот прирост дохода.

Для конкретного инвестиционного проекта эффективность есть отношение экономии от снижения себестоимости по созданию объекта недвижимости к капитальным вложениям, вызвавшим это снижение.

$$\mathcal{E}_{\text{пр}} = \Delta \text{П} / K, \quad (2)$$

$$\mathcal{E}_{\text{пр}} = (C_1 - C_2) / K, \quad (3)$$

где $\mathcal{E}_{\text{пр}}$ – коэффициент общей эффективности;

$\Delta \text{П}$ – прирост объема прибыли за определенный период времени (год);

K – объем единовременных капитальных вложений;

C_1 и C_2 – себестоимость объекта недвижимости соответственно до и после осуществления капитальных вложений.

При расчете экономической эффективности объекта недвижимости посредством сопоставления (сравнения) вариантов показателем (критерием) является минимум приведенных затрат, которые можно определить по формуле

$$P_3 = C + E_{\text{н}} \cdot K > \min, \quad (4)$$

где P_3 – приведенные затраты к определенному периоду времени;

C – текущие затраты;

$E_{\text{н}}$ – нормативный коэффициент сравнительной эффективности, который рассчитывается по следующей формуле:

$$E_{\text{н}} = 1 / T_{\text{ок}}, \quad (5)$$

где $T_{\text{ок}}$ – период окупаемости объекта недвижимости, определяемый по формулам

$$T_{\text{ок}} = K / \Delta \text{П}, \quad (6)$$

$$T_{\text{ок}} = (K_2 - K_1) / (C_1 - C_2), \quad (7)$$

где K_2 и K_1 – объем капитальных вложений по второму и первому варианту;

C_1 и C_2 – себестоимость первого и второго сравниваемых объектов.

Нормативный коэффициент эффективности E_n устанавливается по отраслям в пределах от 0,08 до 0,26. Если $E > E_n$, то дополнительные капитальные вложения эффективны.

Если по сравниваемым вариантам инвестиции вкладываются в разные сроки, то сравнение вариантов производится с учетом приведения единовременных затрат более поздних лет к текущему времени посредством использования коэффициента приведения (дисконтирования).

$$Y = 1 / (1 + E_{n.п})^t, \quad (8)$$

где $E_{n.п}$ – норматив приведения разновременных затрат или ставка дисконтирования;

t – количество расчетных периодов приведения в годах, равное разности между годом, в котором осуществляются затраты, и годом, к которому они приводятся.

$$E_{n.п} = (P_c \cdot K_c + P_{c.к} \cdot K_3) / 100, \quad (9)$$

где P_c – процентная ставка на собственный капитал;

K_c – доля собственных средств в общем объеме инвестиций;

$P_{c.к}$ – процентная ставка по кредиту (заемному капиталу);

K_3 – доля кредита в инвестиционных ресурсах.

Уникальность недвижимости требует тщательной проработки финансовой, правовой, технической сторон каждого объекта инвестирования, а также вопросов управления им. Поэтому оценку эффективности инвестиций необходимо проводить с учетом следующих обстоятельств:

- определения стоимости строительства объектов недвижимости по объектам-аналогам, удельным показателям с их корректировкой, прогнозным и экспертным оценкам;

- проведения анализа доходов от объектов недвижимости, изменения рентабельности;

- выбора периода инвестирования для проведения экономического обоснования;

- прогнозирования изменения цен, влияющих на составляющие дохода и затрат;

- расчетов по выявлению резервов повышения уровня эффективности объектов недвижимости.

С учетом этих критериев можно рассчитать индекс прибыльности как отношение фактической стоимости будущих выгод к объему начальных инвестиций:

$$J_{\text{пр}} = P_{\text{тек}} / C_{\text{нач}}, \quad (10)$$

где $P_{\text{тек}}$ – стоимость выгоды (прибыль);
 $C_{\text{нач}}$ –

$$K_{п. д} = I_{\text{чист}} / V_{\text{год}}, \quad (11)$$

где $I_{\text{чист}}$ – ожидаемый чистый операционный доход за первый год после оценки объекта недвижимости;

$V_{\text{год}}$ – объем финансовых средств на обслуживание долга за год.

Как измеритель риска коэффициент покрытия долга, как правило, используется при ипотечном кредитовании. С его помощью определяется степень относительной безопасности, зависящей от условий ипотечного кредитования. Конкретное значение коэффициента покрытия долга может быть различным для разных кредиторов и в принципе позволяет измерить и оценить степень риска, но не учитывает риск для конкретного заемщика, если заемщиков несколько.

Методом анализа периода окупаемости можно определить период времени, в течение которого финансовые средства могут находиться в рисковом состоянии. При этом допустимый период окупаемости зависит от сложившейся экономической ситуации. Определение периода окупаемости позволяет найти время входа и выхода из проекта, чтобы избежать риска.

Суть *метода дисконтирования нормы отдачи, скорректированной на риск*, состоит в том, что нормы дисконтирования, которые учитывают все степени риска, могут корректироваться с целью компенсации инвестору затрат, связанных с дополнительными рисками, взятыми инвестором на себя.

Метод анализа чувствительности предполагает установление изменений аналитической модели вследствие изменения одного из ее параметров, особенно тех, которые оказывают существенное влияние на конечный результат.

Метод Монте-Карло позволяет учитывать совокупность или комбинацию возможных изменений переменных величин модели. В то же время требуется проведение достаточно сложных расчетов, для чего необходимо создание компьютерных программ, чтобы выполнить расчеты.

Метод анализа безубыточности предполагает определение величины показателей или критериев, до которых может снизиться валовой доход, после чего инвестиционный проект станет убыточным. Это означает, что с учетом альтернативной стоимости капитала определяется уровень функционирования объекта недвижимости, при котором чистая стоимость инвестиционного проекта будет равна нулю. Чистая стоимость инвестиционного проекта есть критерий, измеряющий превышение выгод над затратами с учетом текущей стоимости.

5.7. Критерий принятия решения о финансировании недвижимости

Основаниями для финансирования инвестиций в объекты недвижимости являются:

- недостаток собственного капитала;
- более высокая оплата управленческих действий вследствие повышения уровня качества создаваемого объекта недвижимости и его доходности;
- управление несколькими объектами недвижимости одновременно с целью снижения риска за счет его распределения между объектами, снижения уровня конкуренции, что требует больших финансовых затрат;
- создание условий, когда амортизация подлежит вычету из базы налогообложения;
- положительный финансовый леверидж, когда объект недвижимости, приобретенный на заемные средства, приносит больший доход, чем за счет ставки по кредиту.

На цену объекта недвижимости будут оказывать влияние:

1) *ставка процента*, которая представляет собой плату за пользование кредитом. Чем ниже ставка, тем привлекательнее кредит;

2) *уровень заемного финансирования*, характеризуемый величиной кредита. Чем больше ссуда, тем эффективнее заемное финансирование. Критерием выбора предельной суммы кредита являются:

- при низкой процентной ставке – объем кредита в общей сумме капитальных вложений. Для снижения риска такой объем может составлять до 70 %;
- при высокой процентной ставке – величина коэффициента покрытия долга;

3) *срок амортизации* (срок погашения кредита). Чем дольше срок, тем меньше периодические платежи, но суммарные платежи будут больше, чем при меньшем сроке;

4) *другие факторы и условия*, к которым можно отнести:

- льготы по досрочному погашению кредита;
- право досрочного погашения кредита без штрафных санкций;
- ограниченную ответственность. Как правило, ответственность заемщика в виде залога распространяется только на объекты недвижимости, а на движимое имущество не распространяется. При неограниченной ответственности она распространяется и на движимое имущество.

Так как ситуация на рынке изменяется быстро и часто, то необходимо в каждом конкретном случае изучать рыночную конъюнктуру,

особенно проблему, связанную с соотношением спроса и предложения, а также спрос на объекты-аналоги с позиции их финансирования и прибыльности кредита. Если текущий и прогнозируемый уровень предложения объектов недвижимости выше уровня спроса, то такая ситуация считается неблагоприятной. В этом случае важно найти решение по следующим вопросам:

- сохранится ли спрос на этот объект в части его обеспечения кредитом;
- не будет ли существовать перенасыщение рынка недвижимости аналогичными объектами до окончания срока погашения кредита;
- есть ли необходимость и возможность сокращения срока кредитования.

Также необходимо проанализировать местоположение объекта с позиции выгоды его кредитования в течение всего кредитного периода и провести анализ ситуации, отражающей положение, при котором кредиты и инвестиционные проекты, подлежащие финансированию инвесторами, должны быть прибыльными. Условия кредитования в этом банке должны быть лучше, чем в других банках. Положение о том, что кредиты должны быть возвратными, должно выступать в качестве основополагающего фактора.

Таким образом, критериями принятия решения о финансировании объекта недвижимости должны быть превышение выгод от проекта над затратами и доходность инвестиционного проекта.

Литература: [13, 32, 34–40, 43–47, 51–53].

Контрольные вопросы

1. В чем состоит сущность инвестиций и их роль в рыночной экономике страны?
2. Перечислите факторы, влияющие на объем инвестиций.
3. Дайте определение понятиям «инвесторы» и «инвестиции».
4. Перечислите принципы осуществления инвестиций.
5. Какими способами в Республике Беларусь осуществляются инвестиции?
6. Какими могут быть инвестиции по объектам вложения капитала?
7. Какими могут быть инвестиции по целям вложения реального капитала?
8. Какими могут быть инвестиции по характеру участия в инвестировании?

9. Какими могут быть инвестиции исходя из формы собственности инвесторов?

10. Какие виды инвестиций выделяют по уровню инвестиционного риска?

11. Какие виды инвестиций выделяют по характеру использования капитала в инвестиционном процессе?

12. В чем состоит суть государственного регулирования в сфере инвестиций?

13. Каковы полномочия Президента Республики Беларусь в сфере инвестиций?

14. Какие полномочия в сфере инвестиций имеет Совет Министров Республики Беларусь?

15. Как определить критерий эффективности инвестиционных проектов?

16. Какие обстоятельства учитываются при оценке эффективности инвестиций?

17. Перечислите методы анализа инвестиционных проектов.

18. Перечислите основания для финансирования инвестиций в объекты недвижимости.

19. Что будет оказывать влияние на цену объекта недвижимости?

6. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Экономическая сущность и фискальная значимость налога на недвижимость, его плательщики, объекты налогообложения, налоговые льготы, налоговая база.

6.2. Ставки, порядок исчисления, декларирования и уплаты налога на недвижимость.

6.3. Экономическая сущность и фискальная значимость земельного налога, его плательщики, объекты налогообложения, налоговые льготы, налоговая база.

6.4. Ставки, порядок исчисления, декларирования и уплаты земельного налога.

6.1. Экономическая сущность и фискальная значимость налога на недвижимость, его плательщики, объекты налогообложения, налоговые льготы, налоговая база

Налог на недвижимость установлен с целью стимулирования рационального использования имущества организаций и физических лиц (регулирующая функция налога) и формирования средств местных бюджетов (фискальная функция налога).

Правовую основу взимания налога на недвижимость в Республике Беларусь составляют положения гл. 19 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – НК).

Плательщиками налога на недвижимость признаются организации и физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, установленных ст. 226 НК.

При этом плательщиками налога на недвижимость не признаются бюджетные организации, за исключением случаев, установленных НК. Так, при сдаче бюджетными организациями в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей такие капитальные строения (здания, сооружения), их части подлежат налогообложению налогом на недвижимость в порядке, установленном гл. 19 НК, кроме случаев сдачи капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование:

- бюджетным организациям;
- получающим субсидии из бюджета организациям, осуществляющим деятельность в сферах образования, физической культуры и спорта, и получающим субсидии из бюджета организациям здравоохранения;
- организациям и индивидуальным предпринимателям для организации питания воспитанников, учащихся, курсантов и студентов в учреждениях образования;
- организациям и индивидуальным предпринимателям для организации образовательного процесса при реализации образовательной программы дополнительного образования детей и молодежи, а также для подготовки спортсменов-учащихся в специализированных учебно-спортивных учреждениях;
- дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, представительствам и органам международных организаций и межгосударственных образований;
- специализированным учебно-спортивным учреждениям профсоюзов, финансируемым за счет средств бюджета государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь;
- научным организациям;
- научно-технологическим паркам;
- центрам трансфера технологий;
- организациям культуры.

Согласно ст. 227 НК *объектами налогообложения* налогом на недвижимость у плательщиков-организаций признаются:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или в оперативном управлении организаций;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые в финансовую аренду (лизинг), определяемую в соответствии с законодательством как финансовый лизинг, организациями у белорусских организаций, в случае, если по условиям договора финансовой аренды (лизинга) эти объекты не находятся на балансе организаций-лизингодателей;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые организациями, состоящими на учете в налоговом органе Республики Беларусь, в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц (как признаваемых, так и не признаваемых налоговыми резидентами Республики Беларусь);

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство;

- состоящие на учете (на бухгалтерском учете или на учете в книге учета доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения) капитальные строения (здания, сооружения), их части, создание, изменение которых или возникновение, переход прав собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на которые подлежат государственной регистрации, до

ведения, перехода на них прав собственности, хозяйственного ведения

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, находящи-

я

Не признаются объектом налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков-организаций:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части религиозных организаций, зарегистрированных в соответствии с законодательством, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями);

- здания мобильные (в том числе сборно-разборные и передвижные), классифицируемые в качестве таковых в соответствии с законодательством для целей определения нормативных сроков службы основных средств;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, приобретенные за счет средств, полученных в виде международной технической помощи, и (или) капитальные строения (здания, сооружения), их части, полученные в виде международной технической помощи на срок их использования в целях непосредственного осуществления такой помощи;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся объектами общего пользования садоводческих товариществ, приобретенные (созданные) за счет взносов их членов, а также в процессе осуществления своей деятельности;

- переданные в безвозмездное пользование религиозным организациям, зарегистрированным в соответствии с законодательством, капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями);

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, полученные в безвозмездное пользование религиозными организациями, зарегистрированными в соответствии с законодательством, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями).

Объектами налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков – физических лиц признаются расположенные на территории Республики Беларусь:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, принадлежащие физическим лицам на праве собственности или принятые по наследству, доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество;

- не завершенные строительством капитальные строения, их части;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, взятые физическим лицом, выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, в финансовую аренду (лизинг), определяемую в соответствии с законодательством как финансовый лизинг, у организации, если по условиям договора финансовой аренды

(лизинга) эти объекты не находятся на балансе организации-лизингодателя;

- одноквартирные жилые дома или квартиры, взятые физическим лицом, не выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, в финансовую аренду (лизинг) по договору финансовой аренды (лизинга), предусматривающему выкуп предмета лизинга.

При этом не признаются объектом налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков – физических лиц капитальные строения (здания, сооружения), их части:

- находящиеся в аварийном состоянии, заключение о состоянии которых получено от юридического лица или индивидуального предпринимателя, аттестованных на выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, либо местного исполнительного и распорядительного органа и эксплуатация которых прекращена;

- признанные бесхозными в порядке, установленном законодательными актами;

- переданные организациям, состоящим на учете в налоговых органах Республики Беларусь, в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование;

- закрепленные физическим лицом – собственником на праве хозяйственного ведения за организацией.

Освобождаются от налога на недвижимость у плательщиков-организаций:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части государственного жилищного фонда и жилищного фонда организаций негосударственной формы собственности (за исключением находящихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций многоквартирных жилых домов, жилых помещений в многоквартирных и (или) блокированных жилых домах, не используемых для проживания физическими лицами);

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, классифицируемые в соответствии с законодательством как здания для целей определения нормативных сроков службы основных средств и используемые (предназначенные для использования) организациями, осуществляющими деятельность в сфере образования, а также организациями здравоохранения;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, включенные в реестр физкультурно-спортивных сооружений;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части санаторно-курортных и оздоровительных организаций, иных организаций в части капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, используемых (предназначенных для использования) обособленными подразделениями этих организаций для осуществления санаторно-курортного лечения и оздоровления населения, по перечню таких организаций, их обособленных подразделений, утверждаемому Советом Министров Республики Беларусь, а также капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций культуры;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций общественного объединения «Белорусское общество инвалидов», общественного объединения «Белорусское общество глухих» и общественного объединения «Белорусское товарищество инвалидов по зрению», а также обособленных подразделений этих организаций при условии, если численность инвалидов в указанных организациях или их обособленных подразделениях составляет не менее 30 % от списочной численности работников в среднем за период;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения экологической обстановки, согласно приложению 38 НК;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, которым в установленном порядке придан статус историко-культурных ценностей, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, определенному Министерством культуры;

– автомобильные дороги общего пользования (включая земляное полотно с водоотводными сооружениями, дорожную одежду, искусственные сооружения, технические средства организации дорожного движения, инженерное оборудование и обустройство, защитные сооружения), а также расположенные на них объекты дорожного сервиса;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части сельскохозяйственного назначения, используемые (предназначенные для использования) организациями для производства продукции растениеводства, животноводства, рыбоводства и пчеловодства;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части войск стратегического назначения Российской Федерации, временно дислоцированных на территории Республики Беларусь;

– впервые введенные в действие капитальные строения (здания, сооружения), их части в течение одного года с даты их приемки в эксплуатацию в порядке, установленном в соответствии с законодательством;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, относящиеся к объектам благоустройства городов, поселков городского типа и других населенных пунктов, содержащиеся за счет средств бюджета;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части государственного и мобилизационного материальных резервов, в том числе предназначенные для хранения соответствующего имущества, капитальные строения (здания, сооружения), их части, используемые исключительно для гражданской обороны;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций потребительской кооперации, относящиеся к торговым объектам и объектам общественного питания и расположенные в сельской местности;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части научных организаций и научно-технологических парков;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, принадлежащие на праве собственности общественному объединению «Национальный олимпийский комитет Республики Беларусь»;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части у плательщиков налога при упрощенной системе налогообложения, являющихся республиканскими государственно-общественными объединениями, а также организационными структурами республиканского государственно-общественного объединения «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту Республики Беларусь», созданными в виде юридических лиц;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, переданные в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование научным организациям и научно-технологическим паркам;

– капитальные строения (здания, сооружения), их части организаций, в отношении которых в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности применяется процедура ликвидационного производства, на период с квартала, в котором начато применение указанной процедуры, по квартал, в котором внесена запись в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей об исключении организации из этого регистра.

Освобождаются от налога на недвижимость у плательщиков – физических лиц:

– капитальные строения (здания, сооружения), их части, которым в установленном порядке придан статус историко-культурных ценностей, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, определенному Министерством культуры;

– жилые помещения в многоквартирных или блокированных жилых домах, жилые дома с нежилыми постройками (при их наличии), садовые домики, дачи, гаражи, машино-места (доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество), не завершённые строительством капитальные строения (здания, сооружения), принадлежащие членам многодетных семей;

– одно жилое помещение в многоквартирном или блокированном жилом доме, находящееся в собственности или принятое по наследству (доля в праве собственности или доля в наследстве на указанное имущество), принадлежащее:

- лицу, достигшему общеустановленного пенсионного возраста, или лицу, имеющему право на пенсию по возрасту со снижением общеустановленного пенсионного возраста;

- инвалиду I и II группы;

- несовершеннолетнему ребенку;

- лицу, признанному недееспособным;

- военнослужащему срочной военной службы;

- физическому лицу, проходящему альтернативную службу;

- участнику Великой Отечественной войны и иному лицу, имеющему право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах»;

– один жилой дом с нежилыми постройками (при их наличии), находящийся в собственности, принятый по наследству (доля в праве собственности или доля в наследстве на указанное имущество), принадлежащий вышеперечисленным лицам;

– садовые домики, дачи, гаражи, машино-места, находящиеся в собственности, принятые по наследству (доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество), принадлежащие вышеперечисленным лицам;

– одно не завершённое строительством капитальное строение, его часть, принадлежащие вышеперечисленным лицам (при наличии двух и более таких объектов налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения, стоимость которого больше, чем стоимость иных таких объектов налогообложения, принадлежащих плательщику, а при наличии двух и более таких объектов налогообложения, стоимость которых равна между собой, налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения, приобретенного (полученного) плательщиком ранее других);

– жилые дома с нежилыми постройками (при их наличии), жилые помещения в многоквартирных или блокированных жилых домах, са-

довые домики, дачи, гаражи, машино-места, находящиеся в собственности, принятые по наследству (доли в праве собственности или доли в наследстве на указанное имущество), не завершенные строительством капитальные строения, их части, расположенные в сельской местности и принадлежащие физическому лицу, зарегистрированному по месту жительства в сельской местности и работающему:

- в организации (ее структурных или обособленных подразделений), расположенной в сельской местности и осуществляющей сельскохозяйственное производство;

- в расположенном в сельской местности и производящем сельскохозяйственную продукцию филиале или ином обособленном подразделении организации, приобретшей в порядке, установленном законодательными актами, в результате реорганизации, приобретения (безвозмездной передачи) предприятия как имущественного комплекса права и обязанности убыточных сельскохозяйственных организаций;

- в организации (ее структурном или обособленном подразделении) здравоохранения, культуры, в учреждении (его структурном или обособленном подразделении) образования и государственном учреждении (его структурном или обособленном подразделении) социального обслуживания, расположенных в сельской местности.

Пенсионеры, ранее работавшие в вышеуказанных организациях (их структурных или обособленных подразделениях), освобождаются от уплаты налога на недвижимость в отношении расположенных в сельской местности капитальных строений (зданий, сооружений), их частей.

В соответствии со ст. 229 НК *налоговая база налога на недвижимость* у плательщиков-организаций определяется исходя из наличия на 1 января календарного года:

- капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, учитываемых в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы (учитываемых в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, по правилам, установленным в отношении находящихся на балансе основных средств, доходных вложений в материальные активы) по остаточной стоимости;

- капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на территории Республики Беларусь и взятых организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц, иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь

через постоянное представительство, по стоимости таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, определенной в установленном порядке;

- иных капитальных строений (зданий, сооружений), их частей по их стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (в книге учета доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения).

Стоимость капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на территории Республики Беларусь и взятых организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц, иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство, определяется исходя из стоимости таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, указанной в договорах аренды (финансовой аренды (лизинга)), иного возмездного или безвозмездного пользования, но не менее стоимости этих капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, определенной исходя из:

- их оценки, указанной в заключении о независимой оценке рыночной стоимости капитального строения (здания, сооружения), определенной в ценах на 1 января года, за который исчисляется налог на недвижимость, без налога на добавленную стоимость, составленном субъектом оценочной деятельности, уполномоченным осуществлять оценку в соответствии с законодательными актами;

- расчетной стоимости капитального строения (здания, сооружения), его части.

Налоговая база налога на недвижимость плательщикам – физическим лицам в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их стоимости, рассчитанной в установленном НК порядке.

Стоимость принадлежащих физическим лицам капитальных строений (зданий, сооружений), их частей определяется на 1 января налогового периода:

- исходя из расчетной стоимости 1 м² типового капитального строения (здания, сооружения) и общей площади (для машино-мест – площади) садового домика, дачи, гаража, иного нежилого здания и сооружения, машино-места, а также указанных объектов, не завершенных строительством;

- расчетной стоимости 1 м² типового капитального строения (здания, сооружения) и общей площади жилого помещения для жилого дома, жилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме, а также указанных объектов, не завершенных строительством;

– расчетной стоимости 1 м типового капитального строения (здания, сооружения) и протяженности сооружения, у которого отсутствует площадь.

Размеры расчетной стоимости 1 м² (1 м) типового капитального строения (здания, сооружения) устанавливаются согласно приложениям 28–32² НК.

Физическое лицо вправе представить в налоговый орган заключение о независимой оценке рыночной стоимости капитального строения (здания, сооружения), определенной в ценах на 1 января года, за который исчисляется налог на недвижимость, составленное субъектом оценочной деятельности, уполномоченным осуществлять оценку в соответствии с законодательными актами. Рыночная стоимость капитального строения (здания, сооружения) принимается налоговым органом в качестве налоговой базы при исчислении налога на недвижимость в течение пяти лет начиная с года, за который определена такая оценка. При этом начиная со второго года рыночная стоимость капитального строения (здания, сооружения) подлежит ежегодной индексации с применением сложившихся индексов роста потребительских цен за соответствующие годы, предшествующие году исчисления налога.

6.2. Ставки, порядок исчисления, декларирования и уплаты налога на недвижимость

В соответствии со ст. 230 НК годовая *ставка налога на недвижимость* устанавливается в следующих размерах:

– для плательщиков-организаций:

1 % – в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, за исключением установленных НК;

0,1 % – в отношении следующих капитальных строений (зданий, сооружений), их частей:

гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, садоводческих товариществ, жилищно-строительных, иных потребительских кооперативов, товариществ собственников, созданных для обслуживания жилых домов, в части, приходящейся на граждан – членов кооперативов, товариществ;

используемых в предпринимательской деятельности республиканского унитарного предприятия почтовой связи «Белпочта»;

законсервированных в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

– для плательщиков – физических лиц – 0,1 %, за исключением случаев, установленных подп. 1.2 п. 1 ст. 230 НК.

Областные Советы депутатов или по их поручению местные Советы депутатов базового территориального уровня и Минский городской Совет депутатов имеют право увеличивать (уменьшать) ставки налога на недвижимость отдельным категориям плательщиков на 2020 г. и последующие годы не более чем в два раза. Налог на недвижимость исчисляется по ставке, увеличенной (уменьшенной) в соответствии с решением местного Совета депутатов по месту нахождения объектов налогообложения.

Налоговым периодом по налогу на недвижимость признается календарный год.

Годовая сумма налога на недвижимость исчисляется как произведение налоговой базы и налоговой ставки. Порядок исчисления налога на недвижимость установлен ст. 232 НК.

Исчисление налога на недвижимость по ставкам, увеличенным (уменьшенным) в соответствии с решением местных Советов депутатов, производится с 1 января года, следующего за годом, в котором соответствующее решение принято, если иное не установлено законодательством.

При приобретении плательщиками-организациями в течение налогового периода капитальных строений (зданий, сооружений), их частей либо возникновении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, а также при признании плательщиками налога на недвижимость отдельных организаций, в том числе бюджетных, исчисление и уплата налога на недвижимость по приобретенным либо возникшим капитальным строениям (зданиям, сооружениям), их частям, а также при признании плательщиками налога на недвижимость отдельных организаций, в том числе бюджетных, производится с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором имели место такие приобретение, возникновение или признание организаций плательщиками налога на недвижимость.

По капитальным строениям (зданиям, сооружениям), их частям, выбывающим у плательщиков-организаций в течение налогового периода, а также в связи с утратой отдельными организациями, в том числе бюджетными, организациями, ведущими лесное хозяйство, в течение налогового периода статуса плательщика налога на недвижимость, исчисление налога на недвижимость по указанным капитальным строениям (зданиям, сооружениям), их частям и у указанных организаций прекращается с 1-го числа первого месяца квартала, следу-

ющего за кварталом, в котором имели место такие выбытие и утрата организациями статуса плательщика налога на недвижимость.

При возникновении у плательщиков-организаций в течение налогового периода права на применение налоговой льготы по налогу на недвижимость льгота предоставляется с квартала, следующего за кварталом, в котором возникло право на льготу, а при утрате в течение года права на льготу исчисление и уплата налога на недвижимость производятся начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором такое право утрачено. При этом кварталом, в котором утрачено право на льготу, является квартал, на который приходится последний день действия льготы.

Вновь зарегистрированным плательщиком-организацией в текущем налоговом периоде исчисление налога на недвижимость производится с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, на который приходится дата государственной регистрации организации, исходя из остаточной стоимости или стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения), капитальных строений (зданий, сооружений), их частей на 1-е число первого месяца квартала, следующего за кварталом, на который приходится дата государственной регистрации организации, и ставки налога на недвижимость, рассчитываемой на основании годовой ставки пропорционально числу полных кварталов, оставшихся до окончания текущего налогового периода.

Налог на недвижимость плательщикам – физическим лицам исчисляется налоговым органом отдельно по каждому объекту налогообложения, принадлежащему плательщику – физическому лицу. Основаниями для исчисления налога на недвижимость плательщикам – физическим лицам являются:

- сведения, представленные в налоговые органы в соответствии со ст. 85 НК;
- сведения местных исполнительных и распорядительных органов о приемке в эксплуатацию финансируемых физическими лицами законченных возведением многоквартирных жилых домов, квартир в блоктированных жилых домах, нежилых построек;
- сведения дачных и гаражных кооперативов о приемке в эксплуатацию дач и гаражей, законченных возведением;
- сведения садоводческих товариществ о законченных возведением садовых домиков, в отношении которых ими выдана справка для государственной регистрации;

– копии актов приема-передачи с приложением договоров финансовой аренды (лизинга), предусматривающих выкуп многоквартирного жилого дома или квартиры, заключенных организациями или индивидуальными предпринимателями с физическими лицами;

– копии актов приема-передачи с приложением договоров финансовой аренды (лизинга), согласно которым физическим лицам, выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, предоставлены капитальные строения (здания, сооружения), их части в финансовую аренду (лизинг), определяемую в соответствии с законодательством как финансовый лизинг, если по условиям договоров финансовой аренды (лизинга) эти объекты не находятся на балансе организаций-лизингодателей;

– копии актов приема-передачи с приложением договоров, согласно которым капитальные строения (здания, сооружения), их части переданы физическим лицом организациям в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование;

– документы или сведения государственных органов, организаций, подтверждающие факт гибели или уничтожения объекта налогообложения;

– иные документы или сведения, представленные плательщиком, государственными органами, организациями или индивидуальными предпринимателями.

При возникновении у плательщика – физического лица в течение налогового периода объекта налогообложения налог на недвижимость такому физическому лицу исчисляется налоговым органом с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором:

– возникло право собственности на объект налогообложения;

– открыто наследство на объект налогообложения;

– возведено, получено не завершенное строительством капитальное строение, его часть, за исключением незавершенного законсервированного капитального строения, зарегистрированного в установленном законодательством порядке;

– получено от организации (лизингодателя) по договору финансовой аренды (лизинга) физическим лицом (лизингополучателем), выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, капитальное строение, его часть;

– получен в финансовую аренду (лизинг) от организации (лизингодателя) по договору финансовой аренды (лизинга) физическим лицом (лизингодателем), не выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, многоквартирный жилой дом или квартира;

– прекращено право хозяйственного ведения или оперативного управления, прекращен или расторгнут договор аренды, иного возмездного или безвозмездного пользования в отношении капитального строения (здания, сооружения), его части, ранее переданных физическим лицом организации.

Исчисление налога на недвижимость плательщику – физическому лицу прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем в котором:

– прекращено право собственности на объект налогообложения;
– зарегистрировано право собственности на объекты налогообложения, указанные в абз. 3, 4 ч. 1 п. 13 ст. 232 НК (открыто наследство на объект налогообложения; возведено, получено не завершенное строительством капитальное строение, его часть, за исключением незавершенного законсервированного капитального строения, зарегистрированного в установленном законодательством порядке), в отношении которых ранее не была осуществлена государственная регистрация;

– расторгнут договор финансовой аренды (лизинга), заключенный между организацией и физическим лицом, выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя;

– расторгнут договор финансовой аренды (лизинга), не завершившийся выкупом одноквартирного жилого дома или квартиры, или в такой договор внесены изменения, исключающие условие выкупа физическим лицом, не выступающим при заключении договора в качестве индивидуального предпринимателя, такого предмета лизинга у организации или индивидуального предпринимателя;

– объект налогообложения передан собственником в хозяйственное ведение или оперативное управление, аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование организации;

– осуществлена постановка на учет в налоговом органе Республики Беларусь иностранной организации, которой собственником передан объект налогообложения в хозяйственное ведение или оперативное управление, аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование;

– наступила смерть физического лица, которому принадлежал объект налогообложения, или такое лицо было объявлено умершим;

– объект налогообложения прекратил свое существование в результате гибели или уничтожения такого объекта;

– объект признан бесхозным;

– местным исполнительным и распорядительным органом принято решение о сносе одноквартирного, многоквартирного, блокированного

жилого дома, а также жилых помещений в таких домах, признанных не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не пригодных для проживания.

При возникновении у плательщика – физического лица права на применение налоговой льготы по налогу на недвижимость льгота предоставляется с 1-го числа месяца, в котором возникло право на льготу, а при утрате права на льготу уплата налога на недвижимость производится начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором такое право утрачено.

Льгота по налогу на недвижимость предоставляется налоговым органом на основании представленных плательщиком документов, подтверждающих право на такое освобождение, а также на основании имеющихся в налоговом органе сведений, представленных государственными органами, организациями или иными лицами в порядке, установленном законодательством.

В случае, если объект налогообложения находится:

- в общей долевой собственности – налог на недвижимость физическим лицам исчисляется каждому из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве собственности на такой объект налогообложения;

- в общей совместной собственности – налог на недвижимость исчисляется физическому лицу, на которое оформлено свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации или иные документы, подтверждающие государственную регистрацию, возникновение права собственности на такое имущество.

Если право собственности на объект налогообложения в установленном порядке не зарегистрировано, налог на недвижимость исчисляется физическому лицу, в чьем владении, пользовании или собственности находится земельный участок, на котором расположен такой объект налогообложения.

В случае, если за предшествующие налоговые периоды плательщику – физическому лицу не был исчислен налог на недвижимость, исчисление такого налога допускается не более чем за четыре календарных года, предшествующих году, в котором производится такое исчисление.

Ежегодно не позднее 1 марта в налоговый орган по месту нахождения объектов недвижимости представляются по установленной форме сведения:

- о принятых в эксплуатацию гаражах, законченных возведением, – гаражными кооперативами;
- принятых в эксплуатацию дачах, законченных возведением, – дачными кооперативами;
- принятых в эксплуатацию финансируемых физическими лицами законченных возведением многоквартирных жилых домах, квартирах в блокированных жилых домах – местными исполнительными и распорядительными органами;
- законченных возведением садовых домиков – садоводческими товариществами.

В соответствии со ст. 233 НК плательщики-организации не позднее 20 марта текущего налогового периода представляют в налоговые органы по месту постановки на учет налоговые декларации (расчеты) по налогу на недвижимость.

Уплата налога на недвижимость производится плательщиками-организациями по их выбору один раз в год в размере исчисленной годовой суммы налога не позднее 22 марта налогового периода или ежеквартально не позднее 22-го числа третьего месяца каждого квартала в размере одной четвертой исчисленной годовой суммы налога.

Налог на недвижимость плательщиком – физическим лицом уплачивается на основании извещения налогового органа установленной формы, ежегодно вручаемого такому плательщику не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом, или сведений о подлежащей уплате сумме налога на недвижимость единым имущественным платежом, содержащейся в ЕРИП.

Извещение вручается плательщику лично под подпись путем направления его посредством почтовой связи либо через личный кабинет плательщика.

Уплата налога на недвижимость плательщиками – физическими лицами производится:

- ежегодно не позднее 15 ноября года, следующего за истекшим налоговым периодом, – за истекший налоговый период. В случае вручения налоговыми органами извещения по истечении указанного срока уплаты налог подлежит уплате не позднее 30 календарных дней со дня вручения извещения плательщику;
- в течение 30 календарных дней со дня вручения извещения плательщику – физическому лицу – за предшествующие налоговые периоды.

6.3. Экономическая сущность и фискальная значимость земельного налога, его плательщики, объекты налогообложения, налоговые льготы, налоговая база

Согласно ст. 39 Кодекса о земле, пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог или арендная плата. За пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании, уплачивается земельный налог в соответствии с налоговым законодательством.

Целью платы за землю является обеспечение экономическими методами рационального использования земель, формирование средств для осуществления мероприятий по землеустройству, повышению качества земель и их охране, а также социальному развитию территорий.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога определен гл. 20 НК. *Плательщиками земельного налога* признаются организации и физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, установленных ст. 237 НК. При этом плательщиками земельного налога не признаются бюджетные организации, за исключением случаев, установленных законодательством.

Плательщиком земельного налога за земельные участки, предоставленные физическим лицам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, признается крестьянское (фермерское) хозяйство.

Отсутствие у организаций и физических лиц правоудостоверяющих документов на земельные участки либо отсутствие государственной регистрации прав частной собственности, постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками не являются основанием для непризнания этих организаций и физических лиц плательщиками за земельные участки, в отношении которых в соответствии с законодательством они имеют право осуществлять пользование или которыми они фактически пользуются.

Объектами налогообложения земельным налогом признаются расположенные на территории Республики Беларусь земельные участки и доли в праве на них:

- принадлежащие организациям на праве частной собственности, постоянного или временного пользования;
- принадлежащие физическим лицам на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения или временного пользования, а также принятые ими по наследству;

– иные земельные участки, в отношении которых в соответствии с законодательством плательщики имеют право осуществлять пользование;

– самовольно занятые.

Объектами налогообложения земельным налогом не признаются:

– земли общего пользования населенных пунктов;

– земельные участки, занятые кладбищами;

– земли лесного фонда (за исключением сельскохозяйственных земель и земель, занятых капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями и другими объектами, не связанными с ведением лесного хозяйства);

– земли водного фонда (за исключением сельскохозяйственных земель, земель, на которых осуществляется предпринимательская деятельность, и земель, занятых капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями и другими объектами);

– земли запаса;

– земельные участки общего пользования дачных кооперативов, садоводческих товариществ, а также иных некоммерческих организаций, созданных для ведения коллективного садоводства и (или) огородничества и осуществляющих свою деятельность на основе членства граждан;

– свободные (незанятые, не распределенные среди членов организации) земельные участки дачных кооперативов, садоводческих товариществ, а также иных некоммерческих организаций, созданных для ведения коллективного садоводства и (или) огородничества и осуществляющих свою деятельность на основе членства граждан;

– земельные участки, на которых расположены переданные в безвозмездное пользование религиозным организациям, зарегистрированным в соответствии с законодательством, капитальные строения (здания, сооружения), их части, являющиеся культовыми зданиями (сооружениями);

– земельные участки религиозных организаций, зарегистрированных в соответствии с законодательством;

– земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов (кроме входящих в их состав сельскохозяйственных земель);

– земельная полоса, проходящая непосредственно вдоль Государственной границы Республики Беларусь по суше, а при необходимости – по берегу белорусской части вод пограничной реки, озера или иного водного объекта и предназначенная для обозначения и содержа-

ния Государственной границы Республики Беларусь, строительства инженерно-технических сооружений, линий связи и коммуникаций, размещения техники и вооружения;

- земли сельскохозяйственного назначения в части земель под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд, и в части земель под болотами, за исключением земельных участков, предоставленных физическим лицам для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Льготы по земельному налогу предусмотрены ст. 239 НК. Освобождаются от земельного налога у плательщиков-организаций:

- земельные участки, занятые материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, определенному Министерством культуры;

- земельные участки (части земельных участков), занятые автомобильными дорогами общего пользования, железнодорожными и трамвайными путями общего пользования (включая земляное полотно, верхнее строение пути, искусственные сооружения), полоса отвода автомобильных дорог общего пользования, железнодорожных путей общего пользования, а также земельные участки, предоставляемые организациям для строительства (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования, железнодорожных и трамвайных путей общего пользования;

- земельные участки, предоставленные государственным эксплуатационно-строительным организациям и занятые прибрежными полосами, которые являются природными территориями, подлежащими специальной охране;

- земельные участки, переданные организациям по строительству и эксплуатации водохозяйственных систем на период производства строительных и ремонтно-эксплуатационных работ;

- земельные участки организаций, осуществляющих деятельность в сферах образования и здравоохранения и получающих субсидии из бюджета;

- земельные участки (части земельных участков) организаций, получающих субсидии из бюджета, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями, включенными в реестр физкультурно-спортивных сооружений;

- земельные участки организаций Федерации профсоюзов Беларуси, осуществляющих деятельность в сферах образования и здравоохранения, физической культуры и спорта, предоставленные им в пользование для осуществления уставной деятельности;

– земельные участки санаторно-курортных и оздоровительных организаций, иных организаций в части предоставленных таким организациям земельных участков, используемых (предназначенных для использования) обособленными подразделениями этих организаций для осуществления санаторно-курортного лечения и оздоровления населения, по перечню таких организаций, их обособленных подразделений, утверждаемому Советом Министров Республики Беларусь, а также земельные участки организаций культуры;

– земельные участки детско-юношеских спортивных школ;

– земельные участки аэроклубов, содержащихся за счет средств бюджета, а также земельные участки (части земельных участков), занятые аэродромами, посадочными площадками, аэропортами и объектами единой системы организации воздушного движения;

– земли сельскохозяйственного назначения, земли других категорий земель, предоставленные для ведения сельского хозяйства, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых введены ограничения по ведению сельского хозяйства, а также земли, на которых расположены захоронения радиоактивных отходов, загрязненных радионуклидами в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также иных отходов, продуктов, материалов и других веществ, загрязненных радионуклидами в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС;

– земельные участки (части земельных участков) организаций, занятые физкультурно-спортивными сооружениями, являющимися основными базами подготовки национальных и сборных команд Республики Беларусь по видам спорта;

– земельные участки, предоставленные в пользование республиканским унитарным производственным предприятиям исправительных учреждений уголовно-исполнительной системы и лечебно-трудовых профилакториев;

– земельные участки, предоставленные в пользование учреждениям образования потребительской кооперации;

– земельные участки, предоставляемые для строительства и обслуживания жилых домов организациям, за исключением площадей земельного участка, приходящихся на встроенную, пристроенную, встроенно-пристроенную нежилую часть дома в соответствии с проектной документацией на возведение объекта, сметой (сметной документацией);

– земельные участки (части земельных участков), занятые объектами основных средств, используемыми (предназначенными для использования) в производстве либо приеме (получении), преобразовании,

аккумуляции и (или) передаче электрической энергии, производимой возобновляемыми источниками энергии, земельные участки (части земельных участков), занятые водохранилищами и берегоукрепительными сооружениями, используемыми для производства энергии гидроэлектростанциями, а также земельные участки (части земельных участков), предоставляемые для строительства, реконструкции таких объектов основных средств;

- земельные участки (части земельных участков) общественных объединений инвалидов, их унитарных предприятий и учреждений, занятые принадлежащими им объектами здравоохранения, туризма, физической культуры и спорта, социального обслуживания, образования, культуры и искусства;

- земельные участки научных организаций и научно-технологических парков;

- земельные участки (части земельных участков) организаций потребительской кооперации, расположенные в сельской местности и занятые торговыми объектами и объектами общественного питания;

- земельные участки (части земельных участков), занятые жилыми поселками «SOS-Детская деревня» и детскими домами семейного типа;

- земельные участки, предоставленные коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, иным государственным организациям или организациям с долей государства в уставном фонде более 50 % для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов по государственному заказу;

- земельные участки, предоставленные общественному объединению «Национальный олимпийский комитет Республики Беларусь»;

- земельные участки, изъятые из земель лесного фонда для расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних проводов, по перечням, утвержденным государственным производственным объединением электроэнергетики «Белэнерго» по согласованию с Министерством лесного хозяйства;

- земельные участки, предоставляемые организациям, осуществляющим за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов строительство объектов, включенных в государственную инвестиционную программу, а также в инвестиционные программы областей и города Минска;

- земельные участки плательщиков налога при упрощенной системе налогообложения, являющихся республиканскими государственно-

общественными объединениями, а также организационными структурами республиканского государственно-общественного объединения «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту Республики Беларусь», созданными в виде юридических лиц;

- земельные участки (части земельных участков), на которых расположены впервые введенные в действие капитальные строения (здания, сооружения), их части в течение одного года с даты их приемки в эксплуатацию в порядке, установленном в соответствии с законодательством;

- земельные участки (части земельных участков), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), их части, переданные ими в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование научным организациям и научно-технологическим паркам;

- земельные участки организаций, в отношении которых в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности применяется процедура ликвидационного производства, на период с квартала, в котором начато применение указанной процедуры, по квартал, в котором внесена запись в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей об исключении организации из этого регистра.

Освобождаются от земельного налога принадлежащие плательщикам – физическим лицам:

- земельные участки, занятые материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, определенному Министерством культуры;

- земельные участки, предоставленные членам многодетных семей для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома или обслуживания зарегистрированных организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартир в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, коллективного садоводства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, дачного строительства, в виде служебного земельного надела, для народных художественных ремесел, строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

- земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, коллективного садоводства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, дачного и гаражного строительства, в виде служебного земельного надела, для народ-

ных художественных ремесел, строительства (установки) временных индивидуальных гаражей:

- лицам, достигшим общеустановленного пенсионного возраста, или лицам, имеющим право на пенсию по возрасту со снижением общеустановленного пенсионного возраста;

- инвалидам I и II группы;

- несовершеннолетним детям;

- лицам, признанным недееспособными;

- военнослужащим срочной военной службы;

- физическим лицам, проходящим альтернативную службу;

- участникам Великой Отечественной войны и иным лицам, имеющим право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах»;

- один земельный участок, предоставленный вышеперечисленным лицам для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома или обслуживания зарегистрированных организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартир в блокированном жилом доме;

- земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома или обслуживания зарегистрированных организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартир в блокированном жилом доме, для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, коллективного садоводства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, дачного строительства, в виде служебного земельного надела, для народных художественных ремесел, строительства (установки) временных индивидуальных гаражей и расположенные на территории радиоактивного загрязнения в зоне последующего отселения или в зоне с правом на отселение.

Освобождение от земельного налога плательщиков – физических лиц не распространяется на самовольно занятые земельные участки.

Согласно ст. 240 НК *налоговая база земельного налога* определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель и зависит от его функционального использования (вида оценочной зоны).

Функциональное использование земельного участка (вид оценочной зоны) определяется на основании целевого назначения этого

участка, установленного местным исполнительным комитетом, в том числе согласно приложению 5 НК.

Налоговая база земельного налога определяется в белорусских рублях на 1 января календарного года, за который производится исчисление земельного налога, в отношении:

- земельного участка, предоставленного для одной цели, – в размере его кадастровой стоимости;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, для которых предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, которые соответствуют разным видам функционального использования земельных участков и в отношении которых предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- доли в праве на земельный участок, предоставленный для одной цели, – в размере кадастровой стоимости земельного участка, соответствующей доле в праве на земельный участок.

Площадь земельного участка устанавливается в качестве налоговой базы:

- для земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, предоставленных физическим лицам для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;

- земельных участков, используемых для добычи торфа на топливо и удобрения и сапропеля на удобрения;

- земельных участков, входящих в состав земель лесного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях;

- земельных участков, входящих в состав земель водного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях;

- земельных участков, входящих в состав земель водного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях, а также для рыборазведения и акклиматизации рыбы;

- земельных участков общественно-деловой зоны для размещения автомобильных заправочных и газонаполнительных станций при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 12 484 бел. руб/га;

- земельных участков общественно-деловой зоны для размещения автомобильных рынков, игорных заведений при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 8 321 бел. руб/га;

– земельных участков общественно-деловой зоны, за исключением вышеуказанных, при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 45 391 бел. руб/га;

– земельных участков производственной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 22 694 бел. руб/га, а также земельных участков промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, расположенных за пределами населенных пунктов, предоставленных организациям из земель лесного фонда для строительства и обслуживания линейных объектов (газопроводы, нефтепроводы, воздушные и кабельные линии электропередачи и связи и др.);

– земельных участков рекреационной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 24 963 бел. руб/га;

– земельных участков жилой многоквартирной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 66 575 бел. руб/га;

– земельных участков жилой усадебной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 33 290 бел. руб/га.

Расчет площади частей земельного участка, приходящихся на соответствующее функциональное использование, по которым предусмотрены разные ставки земельного налога, производится путем деления общей площади земельного участка на общую площадь всех капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на этом земельном участке, и умножения на общую площадь капитальных строений (зданий, сооружений), их частей с соответствующим функциональным использованием, по которому установлена отдельная ставка налога.

6.4. Ставки, порядок исчисления, декларирования и уплаты земельного налога

Ставки земельного налога на земельные участки, по которым в качестве налоговой базы земельного налога применяется кадастровая стоимость, устанавливаются в размерах согласно приложению 6 НК.

Ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли) при наличии кадастровой оценки, за исключением земельных участков, предоставленных физическим лицам для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, устанавливаются согласно приложению 3 НК, а ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения, по кото-

рым отсутствует кадастровая оценка, устанавливаются в соответствии со средней ставкой земельного налога по районам согласно приложению 4 НК.

Ставки земельного налога на земельные участки, по которым в качестве налоговой базы земельного налога применяется площадь земельных участков, за исключением земель и земельных участков, предусмотренных законодательством, устанавливаются:

- для общественно-деловой, производственной и рекреационной зон – в размере 249,63 бел. руб/га;
- для жилой многоквартирной зоны – в размере 16,66 бел. руб/га;
- для жилой усадебной зоны – в размере 33,29 бел. руб/га;
- для земельных участков промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, расположенных за пределами населенных пунктов, предоставленных организациям из земель лесного фонда для строительства и обслуживания линейных объектов (газопроводы, нефтепроводы, воздушные и кабельные линии электропередачи и связи и др.), – в размере 501,00 бел. руб/га.

При отсутствии кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных физическим лицам в садоводческих товариществах и дачных кооперативах, расположенных за пределами населенных пунктов, для ведения коллективного садоводства и дачного строительства, ставки земельного налога на такие земельные участки устанавливаются согласно приложению 4 НК, увеличенные на коэффициент 1,6.

На самовольно занятые земельные участки применяются ставки земельного налога по фактическому функциональному использованию. Уплата земельного налога не узаконивает самовольно занятый земельный участок.

Областные Советы депутатов или по их поручению местные Советы депутатов базового территориального уровня и Минский городской Совет депутатов имеют право увеличивать (уменьшать) ставки земельного налога отдельным категориям плательщиков на 2020 г. и последующие годы не более чем в два раза.

Земельный налог исчисляется по ставке, увеличенной (уменьшенной) в соответствии с решением местного Совета депутатов по месту нахождения объектов налогообложения.

Налоговым периодом земельного налога признается календарный год. Годовая сумма земельного налога исчисляется как произведение налоговой базы и налоговой ставки.

Исчисление земельного налога по ставкам, увеличенным (уменьшенным) в соответствии с решениями местных Советов депутатов,

принятыми согласно с НК, производится с 1 января года, следующего за годом, в котором соответствующее решение принято, если иное не установлено законодательством.

Основаниями для исчисления земельного налога плательщиками-организациями являются:

- решение уполномоченного государственного органа, являющееся основанием для возникновения или перехода права на земельный участок, государственный акт на земельный участок, удостоверение на право временного пользования земельным участком, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации;

- сведения о земельных участках, принадлежащих плательщикам на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования, а также о земельных участках, в отношении которых плательщики в соответствии с законодательством имеют право осуществлять пользование (в том числе сведения, содержащиеся в земельно-информационной системе, в регистре стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра, сведения о земельных участках (площадь, функциональное использование, целевое назначение и кадастровая стоимость земельного участка на 1 января налогового периода)), а также сведения о принятых решениях, являющихся основанием для возникновения или перехода права на земельный участок, представляемые в налоговые органы структурными подразделениями землеустройства местных исполнительных комитетов;

- сведения, представленные в налоговые органы в соответствии со ст. 85 НК;

- иные документы или сведения, представленные плательщиком, государственными органами, организациями и иными лицами, в том числе документы, позволяющие определить данные земельного участка (площадь, категория, функциональное использование, кадастровая стоимость земельного участка), при наличии таких документов и отсутствии решения уполномоченного государственного органа, являющегося основанием для возникновения или перехода права на земельный участок, государственного акта на земельный участок, удостоверения на право временного пользования земельным участком, свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации;

- фактическое использование плательщиком самовольно занятых земельных участков.

Основаниями для исчисления плательщикам – физическим лицам земельного налога являются:

- сведения, представленные в налоговые органы в соответствии со ст. 85 НК;

- сведения об использовании физическими лицами земельных участков, в отношении которых не произведена или не требуется (не требовалась) государственная регистрация прав;

- сведения о самовольно занятых земельных участках.

Земельный налог исчисляется организациями (организациям) начиная с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, а физическим лицам – начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем:

- принятия уполномоченным государственным органом решения, являющегося основанием для возникновения или перехода прав на земельный участок;

- государственной регистрации права собственности на земельный участок, прав постоянного или временного пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения либо государственной регистрации перехода таких прав (в случае, когда в соответствии с законодательством решение уполномоченного государственного органа, являющееся основанием для возникновения или перехода прав на земельный участок, не требуется);

- открытия наследства на земельный участок;

- возникновения в соответствии с законодательством права осуществлять пользование земельным участком (при отсутствии вышеуказанных обстоятельств).

Исчисление земельного налога организациями (организациям) прекращается с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, а физическим лицам – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором:

- уполномоченным государственным органом принято решение об изъятии земельного участка (прекращении прав на земельный участок);

- осуществлены государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок, прав постоянного или временного пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения либо государственная регистрация перехода таких прав (в случае, когда в соответствии с законодательством решение уполномоченного государственного органа об изъятии земельного участка (прекращении прав на земельный участок) не требуется);

- утрачено в соответствии с законодательством право осуществлять пользование земельным участком (при отсутствии вышеуказанных обстоятельств);

– наступила смерть физического лица, которому принадлежал земельный участок, или такое лицо было объявлено умершим.

Земельный налог за самовольно занятый земельный участок исчисляется:

– организациями (организациям) – с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором истек срок использования земельного участка, установленный решением уполномоченного государственного органа или удостоверением на право временного пользования земельным участком (при наличии такого срока), или с которого такие земельные участки использовались с нарушением установленного порядка, по последнее число последнего месяца квартала (включительно), в котором устранены указанные нарушения;

– физическим лицам – с 1-го числа месяца, с которого такой земельный участок использовался с нарушением установленного порядка, по последнее число месяца включительно, в котором указанное нарушение устранено.

Освобождение от земельного налога плательщикам-организациям предоставляется с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором возникло право на льготу. При утрате в течение налогового периода права на льготу исчисление земельного налога производится начиная с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором такое право утрачено. При этом кварталом, в котором утрачено право на льготу, является квартал, на который приходится последний день действия льготы.

За земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания объектов недвижимого имущества, находящиеся в пользовании нескольких плательщиков-организаций, земельный налог исчисляется отдельно по каждому плательщику пропорционально площади объекта недвижимого имущества, находящейся в пользовании каждого из плательщиков.

За земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания объектов недвижимого имущества, находящиеся в общей долевой собственности нескольких плательщиков-организаций, земельный налог исчисляется по каждому из этих плательщиков пропорционально их доле в праве собственности на эти объекты недвижимого имущества.

Земельный налог исчисляется налоговым органом отдельно по каждому земельному участку, принадлежащему плательщику – физическому лицу.

При возникновении у плательщика – физического лица права на применение налоговой льготы по земельному налогу льгота предо-

ставляется с 1-го числа месяца, в котором возникло право на льготу, а при утрате права на льготу уплата земельного налога производится начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором такое право утрачено.

Льгота по земельному налогу предоставляется налоговым органом на основании представленных плательщиком документов, подтверждающих право на такую льготу, а также на основании имеющихся в налоговом органе сведений, представленных государственными органами, организациями или иными лицами в порядке, установленном законодательством.

В случае, если земельный участок находится:

- в общей долевой собственности физических лиц – земельный налог исчисляется каждому из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве собственности на такой земельный участок;

- в общей совместной собственности физических лиц – земельный налог исчисляется физическому лицу, на которое оформлено свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации или иной документ, подтверждающий государственную регистрацию, возникновение права собственности на такое имущество.

В случае, если за предшествующие налоговые периоды плательщику – физическому лицу не был исчислен земельный налог, исчисление такого налога производится не более чем за четыре календарных года, предшествующих году, в котором производится такое исчисление.

В налоговый орган по месту нахождения земельных участков представляются:

- структурными подразделениями землеустройства местных исполнительных комитетов в электронном виде в порядке и по форме, утвержденным Министерством по налогам и сборам по согласованию с Государственным комитетом по имуществу, в отношении земельных участков плательщиков-организаций:

- не позднее 1 мая текущего налогового периода – имеющиеся по состоянию на 1 января налогового периода сведения о земельных участках, принадлежащих на праве частной собственности, постоянно или временного пользования, а также о земельных участках, в отношении которых плательщики-организации в соответствии с законодательством имеют право осуществлять пользование;

- ежеквартально не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, – сведения о принятых решениях, являющихся основаниями для возникновения, прекращения или перехода прав на земельный участок, а также о самовольно занятых земельных участках;

– структурными подразделениями землеустройства местных исполнительных комитетов в электронном виде в порядке и по форме, утвержденным Министерством по налогам и сборам по согласованию с Государственным комитетом по имуществу, не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, в отношении земельных участков плательщиков – физических лиц:

- сведения об использовании физическими лицами земельных участков, в отношении которых не произведена или не требуется (не требовалась) государственная регистрация прав;

- сведения о самовольно занятых земельных участках;

– ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца квартала, следующего за истекшим кварталом, – сведения о назначении уполномоченных лиц, которые были вновь назначены в организациях, имеющих в собственности либо владении, пользовании жилые помещения государственного и (или) частного жилищных фондов, в том числе жилищно-строительных кооперативах, жилищных кооперативах, организациях, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, включая товарищества собственников, организации застройщиков (жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы), в течение истекшего квартала – местными исполнительными и распорядительными органами.

В Министерство по налогам и сборам ежегодно не позднее 10 января года, следующего за истекшим календарным годом, республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним представляются в электронном виде в порядке и по форме, утвержденным Министерством по налогам и сборам по согласованию с Государственным комитетом по имуществу, имеющиеся в регистре стоимости земель, земельных участков сведения о кадастровой стоимости земельных участков, зарегистрированных в ЕГРНИ, на 1 января года, предшествующего году представления сведений, для определения налоговой базы земельного налога.

Плательщики-организации не позднее 20 февраля текущего налогового периода представляют в налоговые органы по месту постановки на учет налоговые декларации (расчеты) по земельному налогу исходя из наличия на 1 января календарного года объектов налогообложения земельным налогом.

Уплата земельного налога плательщиками-организациями, за исключением определенных НК, в течение налогового периода произво-

дятся авансовыми платежами, порядок определения размера и сроки внесения которых установлены НК. Уплата земельного налога плательщиками-организациями по итогам истекшего налогового периода производится не позднее 22 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Земельный налог плательщиком – физическим лицом уплачивается на основании извещения налогового органа установленной формы, ежегодно вручаемого плательщику не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом, или сведений о подлежащей уплате сумме земельного налога единым имущественным платежом, содержащихся в ЕРИП.

В случае исчисления земельного налога физическому лицу за предыдущие налоговые периоды по истечении установленного законодательством срока для вручения извещения такое извещение вручается в 30-дневный срок со дня получения налоговым органом соответствующих сведений об объекте налогообложения.

Уплата земельного налога плательщиком – физическим лицом производится:

- ежегодно не позднее 15 ноября года, следующего за истекшим налоговым периодом, – за истекший налоговый период. В случае вручения налоговыми органами извещения по истечении указанного срока уплаты налог подлежит уплате не позднее 30 календарных дней со дня вручения извещения плательщику;

- в течение тридцати календарных дней со дня вручения извещения плательщику – при предъявлении к уплате налога за предшествующие налоговые периоды.

Литература: [6, 9, 10].

Контрольные вопросы

1. Кто признается плательщиками налога на недвижимость?
2. Что признается объектами налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков-организаций?
3. Что признается объектами налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков – физических лиц?
4. Какие объекты недвижимости освобождаются от налога на недвижимость у плательщиков – физических лиц?
5. В каких размерах устанавливается годовая ставка налога на недвижимость?

6. Кто имеет право увеличивать (уменьшать) ставки налога на недвижимость отдельным категориям плательщиков?
7. Как исчисляется годовая сумма налога на недвижимость?
8. Назовите формы платы за пользование земельными участками.
9. Какие земельные участки признаются объектами налогообложения земельным налогом?
10. Какие земли, земельные участки не признаются объектами налогообложения земельным налогом?
11. Какие земельные участки, принадлежащие плательщикам – физическим лицам, освобождаются от земельного налога?
12. Что может быть установлено в качестве налоговой базы земельного налога?
13. Перечислите основания для исчисления земельного налога.
14. Как исчисляется земельный налог, если земельный участок находится в общей долевой собственности физических лиц?
15. В какие сроки производится уплата земельного налога плательщиком – физическим лицом?

7. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 7.1. Государственное регулирование страховой деятельности. Формы страхования.
- 7.2. Порядок и условия осуществления обязательного страхования строений, принадлежащих гражданам.
- 7.3. Порядок и условия осуществления обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов.

7.1. Государственное регулирование страховой деятельности. Формы страхования

Под *страхованием* понимают отношения по защите имущественных интересов граждан Республики Беларусь, иностранных граждан, лиц без гражданства, организаций, в том числе иностранных и международных, а также Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц, иностранных государств при наступлении страховых случаев за счет страховых резервов, формируемых страховыми организациями в установленном порядке.

Государственное регулирование страховой деятельности осуществляется Президентом Республики Беларусь, Национальным собранием Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, Министерством финансов. В Республике Беларусь имущественные интересы граждан в области страхования регулируются Законом Республики Беларусь от 5 января 2024 г. № 344-З «О страховании», Указом Президента Республики Беларусь от 18 марта 2025 г. № 108 «О страховании», другими нормативными правовыми актами.

Согласно ст. 9 Закона Республики Беларусь от 5 января 2024 г. № 344-З «О страховании», государственное регулирование страховой деятельности производится путем определения:

- основных направлений государственной политики в сфере страхования;
- порядка осуществления страховой деятельности, в том числе порядка и условий осуществления видов обязательного страхования;
- порядка государственной регистрации, реорганизации и ликвидации страховых организаций, страховых брокеров и объединений;
- порядка лицензирования страховой деятельности;
- правил и принципов страхования, перестрахования, тарифной политики, запретов и ограничений для страховых организаций, страховых брокеров и страховых агентов;
- требований к формированию, размещению, использованию страховых резервов и других фондов, обеспечивающих финансовую устойчивость страховых организаций [16].

В сфере страхования *Президент Республики Беларусь*:

- определяет основные направления государственной политики в сфере страхования;
- вводит виды обязательного страхования, определяет порядок и условия их осуществления, размеры страховых взносов или страховых тарифов в зависимости от вида обязательного страхования;
- определяет размер отчислений, порядок и направления использования средств фондов предупредительных (превентивных) мероприятий по отдельным видам обязательного страхования;
- определяет порядок и условия осуществления страховой деятельности наряду с условиями, предусмотренными законодательством о страховании, при страховании объектов атомной электростанции в Республике Беларусь и ответственности, связанной с их эксплуатацией;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Законом и иными законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в пределах своей компетенции:

- в соответствии с законами и актами Президента Республики Беларусь принимает нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере страхования, в том числе определяющие случаи страхования ответственности за нарушение договора;

- определяет порядок и условия обеспечения страховой организацией, страховым брокером минимального размера уставного фонда денежными средствами и иными активами;

- определяет порядок создания обособленных подразделений страховых организаций, страховых брокеров в Республике Беларусь, за пределами Республики Беларусь, участия в создании за пределами Республики Беларусь страховых организаций и (или) страховых брокеров либо приобретения акций (долей в уставных фондах) таких организаций;

- устанавливает порядок осуществления инвестиций посредством вложения средств страховых резервов и их размещения;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «О страховании», иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Министерство финансов является республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование страховой деятельности, проводящим государственную политику в сфере страхования.

Министерство финансов и его территориальные органы осуществляют надзор за деятельностью страховых организаций и страховых брокеров в целях обеспечения соблюдения требований законодательства о страховании, предупреждения и пресечения нарушений, эффективного развития страховых услуг, защиты прав и законных интересов страхователей (застрахованных лиц, выгодоприобретателей), иных заинтересованных лиц (включая страховые организации) и государства.

Министерство финансов в пределах своей компетенции:

- осуществляет государственную регистрацию страховых организаций, страховых брокеров и объединений, принимает решения по вопросам лицензирования страховой деятельности;

- выдает страховым организациям, страховым брокерам разрешения на создание обособленных подразделений, в том числе за пределами Республики Беларусь, а также на участие в создании организаций за пределами Республики Беларусь для осуществления деятельности в сфере страхования, включая страховых брокеров, либо на приобретение акций (долей в уставных фондах) таких организаций;

– обобщает практику страховой деятельности, дает страховым организациям, страховым брокерам, объединениям, иным юридическим лицам, а также физическим лицам разъяснения по вопросам применения Закона Республики Беларусь «О страховании» и иных актов законодательства о страховании, разрабатывает предложения о совершенствовании такого законодательства;

– определяет:

- порядок заключения договоров добровольного страхования (сострахования, перестрахования), применения страховых тарифов;

- обязательные реквизиты страхового полиса (свидетельства, сертификата), порядок заполнения реквизитов и использования страхового полиса (свидетельства, сертификата), в том числе применяемый при осуществлении видов обязательного страхования;

- объем и порядок раскрытия (опубликования, распространения, предоставления) информации о деятельности страховых организаций, страховых брокеров;

– устанавливает:

- порядок и условия подтверждения профессиональной пригодности руководителя, его заместителей и главного бухгалтера страховщика, руководителя, его заместителей страхового брокера, руководителей их обособленных подразделений, а также квалификационные требования и (или) требования к деловой репутации указанных лиц;

- нормативы безопасного функционирования для страховых организаций, порядок их расчета, применения и оценки выполнения;

- порядок и сроки уведомления страховщиком Министерства финансов о видах добровольного и (или) вмененного страхования, которые он намерен осуществлять, представления в Министерство финансов утвержденных страховщиком либо объединением правил страхования (изменений и (или) дополнений в них), базовых страховых тарифов (изменений и (или) дополнений в них) и экономикоматематического обоснования расчетов этих тарифов, а также определяет требования к указанным документам и порядок их оформления;

- норматив ответственности и определяет порядок его расчета, применения и распространения, а также порядок расчета размера собственного капитала страховых организаций;

- формы квитанций о приеме наличных денежных средств и порядок их заполнения и использования;

- методику расчета страховых тарифов (базовых страховых тарифов и корректировочных коэффициентов к ним или предельных зна-

чений указанных коэффициентов) и определяет порядок использования данных для расчета страховых тарифов;

- вправе определять требования к порядку и условиям заключения договора добровольного страхования в электронном виде, а также к порядку хранения страховыми организациями документов, являющихся основанием для заключения договора добровольного страхования и созданных в электронном виде;

- согласовывает тираж бланков квитанций о приеме наличных денежных средств и осуществляет регистрацию бланков таких квитанций;

- представляет Республику Беларусь в международных организациях по вопросам страховой политики;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с Законом Республики Беларусь «О страховании» и иными актами законодательства.

Юридические лица Республики Беларусь, а также осуществляющие деятельность на территории Республики Беларусь иностранные юридические лица, иностранные организации, не обладающие статусом юридического лица по иностранному праву, граждане Республики Беларусь и постоянно проживающие в Республике Беларусь лица без гражданства страхуют свои имущественные интересы в Республике Беларусь только у страховых организаций Республики Беларусь.

Допускается страхование юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями Республики Беларусь в случаях, предусмотренных законодательными актами, своих имущественных интересов у страховых организаций, созданных за пределами Республики Беларусь.

Иностранные граждане, временно пребывающие, временно проживающие и постоянно проживающие в Республике Беларусь, лица без гражданства, временно пребывающие или временно проживающие в Республике Беларусь, вправе страховать свои имущественные интересы в Республике Беларусь у страховых организаций Республики Беларусь, если обязанность страхования у названных организаций не предусмотрена в соответствии с законодательством.

К видам *имущественного страхования* относятся:

- страхование имущества (например, страхование имущества юридических лиц, граждан, страхование строительно-монтажных рисков);

- страхование имущественных прав (например, страхование на случай утраты права собственности (титульное страхование));

- страхование предпринимательских рисков (например, страхование риска невозврата (непогашения) и (или) просрочки возврата (погашения) кредита, страхование финансовых рисков);

- страхование расходов.

К видам *страхования ответственности* относятся:

- страхование гражданской ответственности за причинение вреда (например, страхование гражданской ответственности владельцев жилых помещений);

- страхование ответственности по договору (например, страхование ответственности за нарушение договора займа (ссуды)).

Страхование может осуществляться *в формах* добровольного, обязательного и вмененного страхования.

Добровольное страхование осуществляется путем заключения договора между страхователем и страховщиком в соответствии с гражданским законодательством. Страхователь и страховщик свободны в заключении договора добровольного страхования. Условия, на которых заключается договор добровольного страхования, определяются правилами соответствующего вида страхования, утвержденными страховщиком либо объединением.

Страховой тариф по видам добровольного страхования, устанавливаемый страховщиком, включает базовый страховой тариф, состав которого определяется Министерством финансов, и применяемые к нему корректировочные коэффициенты (если условие об их применении определено правилами страхования).

Министерство финансов вправе определять минимальные (стандартные) требования к условиям и порядку осуществления отдельных видов добровольного страхования.

В целях защиты имущественных интересов страхователей (застрахованных лиц, выгодоприобретателей) законодательными актами могут определяться отдельные требования к условиям и порядку осуществления отдельных видов добровольного страхования, если возможность такого страхования обусловлена такими законодательными актами.

Законодательными актами на указанных в них лиц может быть возложена обязанность по страхованию имущества либо их гражданской ответственности в качестве обязательного условия осуществления ими предпринимательской деятельности или получения определенных благ и преимуществ (*вмененное страхование*).

Минимальные условия вмененного страхования, в том числе объект страхования, страховые риски (страховые случаи) и минимальный размер страховой суммы (лимита ответственности), устанавливаются законодательными актами.

Иные условия вмененного страхования, на которых заключается договор страхования, и порядок такого страхования определяются

правилами соответствующего вида страхования, утвержденными страховщиком либо объединением. Страховой тариф устанавливается страховщиком.

При осуществлении вмененного страхования страховщики вправе применять соответствующие правила по видам добровольного страхования, если их условия соответствуют минимальным условиям, установленным законодательными актами.

Страховая деятельность по видам вмененного страхования осуществляется страховыми организациями в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О страховании» и иных актов законодательства о страховании, установленными для осуществления страховой деятельности по видам добровольного страхования, если иное не предусмотрено Законом Республики Беларусь «О страховании» и иными актами законодательства о страховании.

Актами Президента Республики Беларусь на указанных в них лиц может быть возложена обязанность по страхованию имущества либо их гражданской ответственности в порядке и на условиях, определенных такими актами (*обязательное страхование*, за исключением обязательного государственного страхования).

Указом Президента Республики Беларусь от 18 марта 2025 г. № 108 «О страховании» утверждено Положение об обязательном страховании, согласно которому в Республике Беларусь осуществляются следующие виды обязательного страхования:

- обязательное страхование строений, принадлежащих гражданам;
- обязательное страхование ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением;
- обязательное страхование гражданской ответственности временных (антикризисных) управляющих в производстве по делу о несостоятельности или банкротстве;
- обязательное страхование гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов;
- обязательное государственное страхование (предусмотренное законодательством обязательное страхование имущества граждан за счет средств соответствующего бюджета);
- иные виды обязательного страхования, определенные актами Президента Республики Беларусь [23].

Обязательное страхование могут осуществлять государственные страховые организации и (или) страховые организации, более 50 %

акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам и (или) юридическим лицам, более 50 % акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам.

Обязательное страхование может осуществляться с участием страховых агентов – физических лиц и страховых агентов – организаций, которые являются:

- государственными юридическими лицами;
- юридическими лицами, более 50 % акций (долей в уставном фонде) которых принадлежит Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам и (или) юридическим лицам, более 50 % акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам;
- банками в значении, определенном в ст. 8 Банковского кодекса Республики Беларусь, в отношении которых Республика Беларусь и (или) ее административно-территориальная единица в силу преобладающего участия в их уставных фондах могут определять решения, принимаемые этими банками.

Обязательное страхование осуществляется без участия страховых брокеров.

Страховая выплата – это сумма денежных средств, выплачиваемая страхователю (застрахованному лицу, выгодоприобретателю) при наступлении страхового случая. При имущественном страховании и страховании ответственности страховая выплата производится в виде страхового возмещения.

Страховым случаем считается предусмотренное в договоре страхования или законодательстве событие, при наступлении которого у страховщика возникает обязанность произвести страховую выплату страхователю (застрахованному лицу, выгодоприобретателю).

Размер страхового тарифа или страхового взноса по видам обязательного страхования устанавливается Президентом Республики Беларусь. Порядок и условия обязательного страхования, за исключением обязательного государственного страхования, определяются законами Республики Беларусь и Положением о страховой деятельности в Республике Беларусь.

7.2. Порядок и условия осуществления обязательного страхования строений, принадлежащих гражданам

Согласно п. 9 Положения об обязательном страховании, *страховщиком* по обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам, является Белорусское республиканское унитарное страховое предприятие «Белгосстрах».

Объектом обязательного страхования строений являются имущественные интересы страхователя, связанные с утратой (гибелью) или повреждением зарегистрированных строений, принадлежащих ему на праве собственности и постоянно используемых им, членами его семьи или иными лицами с согласия собственника для проживания и хозяйственно-бытовых нужд.

Под *строениями* для целей данного обязательного страхования понимаются многоквартирные жилые дома, квартиры в блокированном жилом доме, а также строения, сооружения, пространственно не отделенные от их объема, предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих в них физических лиц.

Страхователем по обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам, является дееспособное физическое лицо, в том числе иностранный гражданин и лицо без гражданства, которому принадлежат на праве собственности строения, постоянно используемые им, членами его семьи или иными лицами с согласия собственника для проживания и хозяйственно-бытовых нужд.

Если после смерти страхователя до государственной регистрации перехода права собственности на строения они продолжают постоянно использоваться наследниками страхователя для проживания и хозяйственно-бытовых нужд, с даты открытия наследства по 31 декабря года открытия наследства и с 1 января по 31 декабря года, следующего за годом открытия наследства, страхователями признаются наследники, принявшие наследство путем фактического вступления во владение или управление наследственным имуществом, на основании письменного заявления страховщику об учете строений для целей обязательного страхования и уплате страховых взносов.

Выгодоприобретателями по обязательному страхованию строений являются страхователи, а в случае смерти страхователя выгодоприобретателями признаются его наследники.

Обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам, *не подлежат*:

- жилые дома, признанные пустующими или ветхими;

- строения, принадлежащие физическим лицам, место пребывания которых неизвестно;
- садовые домики, дачи;
- хозяйственные (подсобные и дворовые) постройки, гаражи, расположенные отдельно от строения, подлежащего обязательному страхованию;
- квартиры в многоквартирных жилых домах.

Органы местного управления обязаны оказывать страховщику содействие в проведении обязательного страхования строений, а также ежегодно по его запросу предоставлять списки строений, постоянно используемых для проживания и хозяйственно-бытовых нужд собственниками, членами их семей или иными лицами с согласия собственников.

Организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним предоставляют по запросу страховщика документы и сведения об объектах недвижимого имущества, правах, ограничениях (обременениях) прав на них, зарегистрированных в ЕГРНИ, сведения о собственниках строений (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), идентификационный номер), необходимые для учета объектов обязательного страхования строений.

Органы внутренних дел обязаны по запросу страховщика без взимания платы предоставлять данные документов, удостоверяющих личность должников по обязательному страхованию строений (вид, серия (при наличии), номер, дата выдачи, наименование или код органа, выдавшего документ, срок действия документа, идентификационный номер), сведения об умерших собственниках строений (адрес регистрации по месту жительства, дата смерти).

Страховыми случаями по обязательному страхованию строений являются:

- утрата (гибель) или повреждение строений в результате воздействия опасных и (или) неблагоприятных гидрометеорологических явлений, комплексов неблагоприятных гидрометеорологических явлений, землетрясений, пожара, взрыва, аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, падения летательных аппаратов;
- случаи, когда для прекращения распространения пожара либо в связи с внезапной угрозой стихийных бедствий необходимо было разобрать строения или перенести их в другое место.

Страховая сумма по обязательному страхованию строений составляет 50 % от страховой стоимости (страховой оценки) строений, подлежащих данному виду обязательного страхования.

Учет строений, подлежащих обязательному страхованию, и определение их страховой стоимости производится страховщиком ежегодно на 1 января. Если строения находятся в долевой собственности, учету подлежит каждая их часть соразмерно долям участников долевой собственности на эти строения.

Страховая стоимость строений определяется на основании установленных Советом Министров Республики Беларусь норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей в ценах 1991 г. и разрабатываемых РУП «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве» индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов для расчета по проектно-сметной документации, разработанной с применением ресурсно-сметных норм в базисных ценах 1991 г. Страховщик обязан ознакомить страхователя с определением страховой стоимости строений на основании его письменного заявления.

При несогласии страхователя с определением страховой стоимости строений он вправе обратиться к юридическому лицу, осуществляющему оценочную деятельность, за проведением независимой оценки остаточной стоимости объекта оценки (строений), определяемой рыночным методом оценки в ценах на 1 января текущего года. При этом оплата услуг по проведению независимой оценки строений производится за счет страхователя.

В случае перехода права собственности на строение, подлежащее обязательному страхованию, к другому лицу права и обязанности страхователя переходят к такому лицу, если строения постоянно используются новым собственником, членами его семьи или иными лицами с согласия собственника для проживания и хозяйственно-бытовых нужд. В иных случаях страхование прекращается с момента государственной регистрации перехода права собственности на строение.

При выявлении неучтенных строений страховщик производит определение их страховой стоимости на 1 января текущего года.

Возведенные, реконструированные строения после осуществления государственной регистрации их создания, изменения, а также капитально отремонтированные многоквартирные жилые дома после прием-

ки их в эксплуатацию учитываются для определения их страховой стоимости и начисления страховых взносов в следующем календарном году.

Страховой тариф по обязательному страхованию строений составляет 0,13 %. Расчет размера *страхового взноса* производится страховщиком путем умножения страхового тарифа на страховую сумму на 1 января текущего года.

Страховщик ежегодно до 1 мая нарочным (курьером) либо заказным письмом, в том числе пересылаемым посредством национальной почтовой электронной системы, направляет страхователю информацию о застрахованных строениях, содержащую следующие сведения: место нахождения строений, подлежащих обязательному страхованию; перечень страховых случаев; срок страхования; страховая стоимость строений; страховая сумма по всем строениям; страховой тариф; сумма начисленного страхового взноса и срок его уплаты; условия прекращения страхования.

При изменении в течение текущего года состава и стоимости строений перерасчет страховых взносов на текущий год не производится.

Страховой взнос должен уплачиваться страхователем ежегодно до 1 ноября. За нарушение страхователем срока уплаты страховых взносов начисляется пеня на неуплаченную сумму страховых взносов в размере 0,3 % за каждый день просрочки. В случае отказа страхователей от уплаты страховых взносов и (или) задолженности по ним, пени их взыскание производится на основании исполнительной надписи нотариуса, а при наличии спора – в судебном порядке.

От уплаты страховых взносов по данному виду обязательного страхования *освобождаются* следующие страхователи:

- граждане, относящиеся к категориям, перечисленным в пп. 2–13 ст. 3 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 г. № 239-З «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан», и имеющие основания для реализации такого права на 1 января текущего года;

- лица, строения которых находятся в совместной собственности супругов, один из которых относится к категории граждан, имеющих социальные льготы;

- неработающие пенсионеры и инвалиды, размер пенсии которых за январь текущего года не превышает наибольшую величину бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения за два последних квартала (критерий нуждаемости), при условии, что с ними не

проживают или проживают, но не ведут совместное хозяйство трудоспособные члены семьи;

– физические лица, у которых совокупный доход на члена семьи за прошедший год в месяц не превышает $\frac{1}{3}$ величины критерия нуждаемости.

Размер страхового взноса по указанному виду обязательного страхования уменьшается на 50 % неработающим пенсионерам и инвалидам, размер пенсии которых за январь текущего года не превышает четырех базовых величин, установленных на 1 января, при условии, что с ними не проживают или проживают, но не ведут совместное хозяйство, трудоспособные члены семьи.

Решение об освобождении от уплаты страховых взносов или об уменьшении размера страхового взноса действует в течение одного календарного года.

Срок обязательного страхования строений, принадлежащих гражданам, устанавливается ежегодно с 1 января по 31 декабря. Если в период страхования страхователи перестали постоянно использовать для проживания и хозяйственно-бытовых нужд застрахованные строения, то страхование прекращается со дня прекращения постоянного использования строений в указанных целях.

Страхователь обязан в 5-дневный срок уведомить страховщика о прекращении постоянного использования для проживания и хозяйственно-бытовых нужд застрахованных строений. При этом страхователю возвращается часть страхового взноса пропорционально времени, оставшемуся до окончания страхования, в течение трех рабочих дней со дня подачи им письменного заявления.

Страхователь (выгодоприобретатель) обязан:

- уплачивать страховые взносы;
- уведомить страховщика о государственной регистрации права собственности на строения, прекращении постоянного использования застрахованных строений для проживания и хозяйственно-бытовых нужд;
- при наступлении события, которое впоследствии может быть признано страховым случаем:
 - принять меры для уменьшения размера ущерба, при этом выполнять указания страховщика, если они последуют;
 - заявить незамедлительно, как только ему стало известно, в соответствующие органы внутренних дел, органы и подразделения по чрезвычайным ситуациям, аварийные службы, если строения уничто-

жены или повреждены в результате события, которое впоследствии может быть признано страховым случаем;

- не позднее трех рабочих дней после утраты (гибели) или повреждения строений подать страховщику письменное заявление и представить опись уничтоженных или поврежденных строений;

- сохранить до прибытия представителя страховщика строения в том виде, в котором они оказались после произошедшего события.

Страховщик после получения от страхователей, уполномоченных им лиц либо выгодоприобретателей заявления об утрате (гибели) или повреждении строений *обязан*:

- зарегистрировать заявление в день его поступления;
- произвести в течение двух рабочих дней со дня поступления заявления осмотр уничтоженных либо поврежденных строений и составить акт осмотра об утрате (гибели) или повреждении строений. Данный акт составляется в одном экземпляре для каждого страхователя при обязательном участии страхователя, либо уполномоченного им лица, либо выгодоприобретателя и подписывается всеми лицами, принимавшими участие в его составлении;

- запросить в течение двух рабочих дней со дня осмотра уничтоженных либо поврежденных строений документы у компетентных органов и организаций (правоохранительных органов, органов государственного пожарного надзора, организаций государственной гидрометеорологической службы и др.), подтверждающие обстоятельства и причины уничтожения, повреждения строений в результате событий, которые впоследствии могут быть признаны страховыми случаями;

- принять решение на основании полученных необходимых документов о признании или непризнании произошедшего события страховым случаем либо об отказе в выплате страхового возмещения;

- при признании заявленного события страховым случаем в течение двух рабочих дней составить акт о страховом случае и произвести расчет ущерба. При массовом повреждении строений и одновременном составлении 50 и более актов о страховом случае сроки составления актов продлеваются страховщиком до одного месяца, а при составлении 500 и более актов – до двух месяцев;

- произвести выплату страхового возмещения при признании им случаев страховыми [23].

После получения заявления и до составления акта осмотра об утрате (гибели) или повреждении строений страховщик обязан проверить

правильность определения страховой стоимости строений, установления страховой суммы и начисления страховых взносов.

Правильность определения страховой стоимости уничтоженного или поврежденного строения проверяется на основании документов о стоимости строений и при осмотре поврежденного строения, а также по остаткам строения. Копии документов об определении страховой стоимости строений (оценочных листков, паспортов или инвентаризационных дел на домовладение и др.) должны быть приложены к акту осмотра об утрате (гибели) или повреждении строений.

Если по факту утраты (гибели) или повреждения строений возбуждено уголовное дело и страхователь (выгодоприобретатель) является обвиняемым, страховщик принимает решение о признании случая страховым после получения копии вступившего в законную силу приговора суда, постановления о прекращении расследования или прекращения уголовного преследования в отношении страхователя (выгодоприобретателя). Если судом, органом уголовного преследования установлено, что утрата (гибель) или повреждение строений произошли вследствие противоправного деяния страхователя (выгодоприобретателя), совершенного умышленно, то страховщик отказывает в выплате страхового возмещения.

Размер ущерба исчисляется страховщиком:

- при утрате (гибели) застрахованных строений – по их действительной стоимости на день страхового случая без учета стоимости остатков, пригодных для дальнейшего использования по первоначальному назначению, с учетом их обесценения;

- при повреждении застрахованных строений – по стоимости их восстановления, рассчитанной по ценам аналогичных материалов (оборудования) и действующим расценкам на работы на день страхового случая.

Страховое возмещение, подлежащее выплате, определяется в размере 50 % от размера ущерба, но не более страховой суммы по каждому строению, определенной по состоянию на 1 января года, в котором произошел страховой случай.

Страховое возмещение выплачивается страхователю или лицу, имеющему в соответствии с законодательством право на его получение, наличными денежными средствами или в безналичной форме по их желанию в течение трех рабочих дней со дня подписания страховщиком акта о страховом случае.

7.3. Порядок и условия осуществления обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов

Согласно п. 346 Положения об обязательном страховании, *деятельность, связанная с эксплуатацией отдельных объектов*, представляет собой деятельность, связанную с вводом в эксплуатацию, использованием, техническим обслуживанием, ремонтом и ликвидацией отдельных объектов, а также с изготовлением, монтажом, наладкой, обслуживанием и ремонтом потенциально опасных объектов в составе отдельных объектов, технических устройств, применяемых на этих объектах. Перечень отдельных объектов, в отношении которых ответственность за вред, причиненный деятельностью, связанной с их эксплуатацией, подлежит обязательному страхованию, определен согласно приложению 17 к Положению об обязательном страховании и включает:

- опасные производственные объекты, относящиеся к I, II, III типу опасности (отнесение опасных производственных объектов к I, II либо III типу опасности осуществляется в соответствии с приложением 1 к Закону Республики Беларусь от 5 января 2016 г. № 354-З «О промышленной безопасности»);
- здания и сооружения, относящиеся к категориям А и Б по взрывопожарной опасности;
- здания и сооружения логистических центров, относящиеся к категории В по пожарной опасности;
- автозаправочные станции;
- здания и сооружения, предназначенные для торговли и общественного питания, общей площадью от 100 м² включительно, здания торговых центров, многофункциональных торгово-развлекательных центров;
- здания и сооружения учебных, спальных (жилых) корпусов, общежитий учреждений образования – учреждений дошкольного образования, общего среднего образования, среднего специального образования, высшего образования, специального образования, дополнительного образования детей и молодежи, дополнительного образования одаренных детей и молодежи, дополнительного образования взрослых, воспитательно-оздоровительных учреждений образования, социально-педагогических, специальных воспитательных учреждений;

– здания и сооружения театрально-зрелищных, культурно-просветительских организаций культуры, кинозрелищных организаций кинематографии, аттракционы стационарные и передвижные;

– физкультурно-спортивные сооружения – спортивно-зрелищные сооружения, крытые и полуоткрытые учебно-тренировочные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

– здания и сооружения социальных пансионатов, в том числе детских, предназначенные для постоянного проживания и временного (в том числе круглосуточного) пребывания людей, больничных и амбулаторно-поликлинических организаций здравоохранения, предназначенные для оказания медицинской помощи;

– здания и сооружения вокзалов, станции метрополитена;

– здания и сооружения гостиниц, общежитий (за исключением общежитий учреждений образования, казарм), спальных корпусов санаториев, домов отдыха общего типа, кемпингов, мотелей, пансионатов, исправительных учреждений, предназначенные для постоянного проживания и временного (в том числе круглосуточного) пребывания людей [23].

Потерпевшим при обязательном страховании гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов, признается лицо, жизни, здоровью и (или) имуществу которого причинен вред в результате наступления страхового случая.

Страхователем в рассматриваемом случае является юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществляющие в соответствии с актами законодательства деятельность, связанную с эксплуатацией вышеуказанных объектов, принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления либо на ином законном основании, а *страховщиком* – Белгосстрах.

Объектами обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов, являются не противоречащие актам законодательства имущественные интересы страхователя, связанные с риском возникновения обязательств вследствие причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу потерпевшего при осуществлении страхователем данной деятельности.

Страховым случаем является факт причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу потерпевшего в результате пожара, принятых мер по его тушению, а также возникновения чрезвычайной ситуа-

ции техногенного характера (исключая пожар) при осуществлении страхователем (лицами, чья ответственность застрахована) деятельности, связанной с эксплуатацией отдельных объектов.

Договор страхования заключается на основании письменного заявления страхователя с приложением к нему:

- копий разрешений (свидетельств) на право выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) при осуществлении деятельности в области промышленной безопасности;

- копии свидетельства о регистрации опасного производственного объекта в государственном реестре опасных производственных объектов;

- перечня эксплуатируемых страхователем объектов, указанных в приложении 17 к Положению об обязательном страховании;

- копий актов (справок) по результатам последних проверок, проведенных надзорными органами Министерства по чрезвычайным ситуациям;

- сведений о предъявленных страхователю требованиях (претензиях) о возмещении вреда, причиненного им другим лицам в результате осуществления деятельности, связанной с эксплуатацией отдельных объектов, за три года, предшествующие обращению к страховщику;

- чек-листа, содержащего сведения о состоянии пожарной безопасности объекта (представляется в отношении объектов, указанных в пп. 4–16 приложения 17 к Положению об обязательном страховании).

Договор страхования заключается в отношении объектов, эксплуатируемых страхователем на территории Республики Беларусь и расположенных по одному адресу. В случае расположения объектов по разным адресам заключается отдельный договор страхования в отношении объектов, расположенных по каждому адресу, за исключением случаев, установленных законодательством.

Договор страхования не заключается в отношении объектов, находящихся в стадии консервации (включая период работы по консервации и расконсервации объекта).

Если объект находится в долевой собственности, договор страхования в отношении данного объекта заключается участником долевой собственности, имеющим большую долю, а если доли равные – одним из участников долевой собственности по соглашению сторон. При этом участники долевой собственности возмещают участнику долевой собственности, заключившему договор страхования, уплаченный страховой взнос по заключенному договору страхования пропорционально своей доле.

Если объект эксплуатируется несколькими юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями на основании договоров аренды (субаренды), их гражданская ответственность за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией этого объекта, считается застрахованной на основании договора страхования, который обязан заключить собственник объекта, а если объект находится в государственной собственности – лицо, за которым данный объект закреплен на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, или иной законный владделец этого объекта.

Договор страхования заключается ежегодно сроком на один год и действует в отношении страховых случаев, произошедших на территории Республики Беларусь.

Размеры лимитов ответственности и годовых страховых взносов по обязательному страхованию гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов, устанавливаются согласно приложению 18 к Положению об обязательном страховании.

Уплата страхового взноса по договору страхования может производиться единовременно или в два этапа: не менее 50 % – при заключении договора страхования и оставшаяся часть – в течение шести месяцев со дня вступления его в силу. Страховой взнос устанавливается в базовых величинах и уплачивается в белорусских рублях (электронными деньгами) исходя из размера базовой величины, установленного на день перечисления страхового взноса (его части).

При неуплате страхователем второй части страхового взноса в течение шести месяцев со дня вступления договора страхования в силу договор страхования и обязательства страховщика по нему прекращаются, за исключением случаев, когда обязательства страховщика по выплате страхового возмещения возникли до прекращения действия такого договора.

Договор страхования вступает в силу со дня, следующего за днем уплаты страхователем страхового взноса (в случае уплаты страхового взноса в два этапа – со дня, следующего за днем уплаты первой части страхового взноса) и может быть заключен на новый срок не ранее чем за один месяц до истечения действия предыдущего договора страхования.

При заключении нового договора страхования до истечения действия предыдущего договора страхования он вступает в силу со дня, следующего за днем окончания действия предыдущего договора страхования.

Днем уплаты страхователем страхового взноса или его первой части является:

- при уплате наличными денежными средствами – день уплаты;
- в безналичной форме:
 - посредством представления расчетных документов – день списания денежных средств со счета страхователя;
 - посредством использования платежных инструментов – день инициированного платежа с использованием платежного инструмента;
 - за счет электронных денег – день инициированного платежа посредством проведения операции с электронными деньгами.

По договору страхования *не подлежат возмещению*:

- упущенная выгода;
- моральный вред;
- вред, причиненный имуществу лица, чья ответственность застрахована, виновного в его причинении;
- вред, причиненный окружающей среде;
- вред, причиненный в результате постоянного, регулярного или длительного термического влияния или воздействия газов, паров, лучей, жидкостей, влаги или любых осадков, в том числе не являющихся атмосферными (сажа, копоть, дымы, пыль и др.), иных выбросов (сбросов, утечки) загрязняющих веществ;
- вред, причиненный в результате производства, обработки, хранения, продажи или использования асбеста, его производных или содержащих его продуктов;
- вред, причиненный имуществу страхователя.

Страхователь обязан:

- ежегодно в течение всего периода осуществления деятельности, связанной с эксплуатацией отдельных объектов, заключать договоры страхования;
- уплачивать страховые взносы;
- при заключении договора страхования сообщить страховщику о всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны страховщику;
- при заключении договора страхования, а также при наступлении события, которое впоследствии может быть признано страховым случаем, представлять страховщику необходимые сведения и документы;
- при наступлении события, которое по условиям договора страхования может быть признано страховым случаем:

- в 3-дневный срок после его наступления письменно сообщить страховщику о наличии потерпевших и вреде, причиненном их жизни, здоровью и (или) имуществу, а также о случаях предъявления ему требований о возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью и (или) имуществу потерпевших (при их наличии);

- сообщить лицам, предъявившим ему требования о возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью и (или) имуществу, данные страховщика;

- обеспечить страховщику возможность проводить проверки обстоятельств, характера и размера вреда, причиненного жизни, здоровью и (или) имуществу потерпевших, представлять для этих целей необходимые информацию и документы.

Страхователь имеет право:

- ознакомиться с условиями обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов;

- требовать от страховщика выполнения условий договора страхования.

Страховщик обязан:

- заключить договор страхования и ознакомить страхователя с условиями обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов;

- направлять 50 % прибыли, полученной от осуществления инвестиций посредством вложения средств специального страхового резерва и его размещения, уменьшенной на сумму налогов, сборов (пошлин), других обязательных платежей в республиканский и местные бюджеты, бюджеты государственных внебюджетных фондов, исчисляемых из прибыли, на пополнение названного резерва;

- при признании события страховым случаем составить акт о страховом случае и осуществить выплату страхового возмещения.

Страховщик имеет право:

- при заключении договора страхования, а также при наступлении страхового случая требовать у страхователя необходимые сведения и документы;

- получать от органов внутренних дел, прокуратуры, судов, организаций здравоохранения и других организаций документы и сведения,

необходимые для решения вопросов выплаты страхового возмещения по договору страхования.

Для получения страхового возмещения потерпевший (его представитель) либо в случае смерти потерпевшего – физического лица его наследники обращаются к страховщику с письменным заявлением о выплате страхового возмещения.

Страховщик на основании письменного заявления о выплате страхового возмещения, сведений и (или) документов, представленных лицом, обратившимся за получением страхового возмещения, а также сведений и (или) документов, полученных по запросу страховщика от страхователя, государственных органов и иных организаций, либо судебного постановления в случае, когда произошло взаимодействие двух источников повышенной опасности и из документов компетентных органов невозможно установить ответственного за причинение вреда, в течение трех рабочих дней со дня их получения составляет акт о страховом случае.

Выплата страхового возмещения производится в течение трех рабочих дней со дня составления акта о страховом случае:

- физическому лицу путем перечисления денежных средств во вклад (депозит), на текущий (расчетный) банковский счет, указанный получателем, или электронных денег в электронный кошелек, указанный получателем, почтового денежного перевода или наличными денежными средствами из кассы страховщика;

- юридическому лицу путем перечисления денежных средств на его текущий (расчетный) банковский счет или электронных денег в его электронный кошелек.

Выплата страхового возмещения производится страховщиком в пределах установленного лимита ответственности по договору страхования.

Если при наступлении одного страхового случая вред причинен как жизни и (или) здоровью нескольких потерпевших, так и их имуществу, в первоочередном порядке производится выплата страхового возмещения в связи с причинением вреда жизни и (или) здоровью потерпевших. В пределах оставшейся части лимита ответственности производится возмещение вреда, причиненного имуществу потерпевших. Распределение оставшейся части лимита ответственности между потерпевшими осуществляется пропорционально размеру вреда, причиненного их имуществу.

Размер страхового возмещения при причинении вреда имуществу определяется страховщиком:

– при утрате (гибели) имущества – по его действительной стоимости на день наступления страхового случая. При этом для не завершенных строительством капитальных строений действительной стоимостью на день наступления страхового случая являются фактически произведенные на день наступления страхового случая материальные и трудовые затраты;

– повреждении имущества – по стоимости его восстановления на основании сметы (калькуляции), составленной организацией, в которой потерпевший будет осуществлять ремонт, или организацией, индивидуальным предпринимателем, выбранными потерпевшим и имеющими в соответствии с законодательством право на проведение соответствующей оценки, или потерпевшим – юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, осуществляющими своими силами восстановление поврежденного имущества, но не более действительной стоимости имущества на день наступления страхового случая.

Если актами законодательства предусмотрены случаи возмещения вреда за утрату (гибель) и (или) повреждение имущества, принадлежащего потерпевшим, и (или) это имущество застраховано по иным видам страхования, в первоочередном порядке производится возмещение вреда согласно актам законодательства и (или) условиям договоров по иным видам страхования. Размер страхового возмещения в данном случае определяется с учетом указанных выплат.

После выплаты страхового возмещения размер лимита ответственности по договору страхования уменьшается на сумму произведенной выплаты. При выплате (выплатах) страхового возмещения по договору страхования в размере лимита ответственности данный договор прекращает свое действие до окончания срока, на который он был заключен. При этом страхователь обязан заключить новый договор страхования.

Страховщик имеет право осуществлять в пределах выплаченной суммы страхового возмещения перешедшее к нему в порядке суброгации право требования, которое страхователь (выгодоприобретатель) имеет к лицу (за исключением страхователя, лица, чья ответственность застрахована), ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования.

Литература: [16, 23].

Контрольные вопросы

1. Что понимают под страхованием?
2. Какова компетенция Министерства финансов в области страхования?

3. Перечислите формы страхования.
4. В чем состоят особенности добровольного страхования?
5. Кем осуществляется обязательное страхование?
6. Что понимают под страховой выплатой, страховым случаем?
7. Что понимают под объектом обязательного страхования строений, принадлежащих гражданам?
8. Кто является страхователями по обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам?
9. Какие объекты не подлежат обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам?
10. Как определяется страховая сумма по обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам?
11. Какие страхователи освобождаются от уплаты страховых взносов по обязательному страхованию строений, принадлежащих гражданам?
12. Какие объекты входят в перечень объектов, в отношении которых ответственность за вред, причиненный деятельностью, связанной с их эксплуатацией, подлежит обязательному страхованию?
13. Перечислите права и обязанности страхователя при осуществлении обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов.
14. Перечислите права и обязанности страховщика при осуществлении обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов.
15. Как может производиться уплата страхового взноса по договору страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов?

8. ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 8.1. Понятие, принципы и способы приватизации.
- 8.2. Субъекты и объекты приватизации.
- 8.3. Планирование приватизации и подготовка к ее проведению.
- 8.4. Общая характеристика проведения приватизации.

8.1. Понятие, принципы и способы приватизации

В результате перехода к рыночным отношениям возникла необходимость создать экономическую структуру, способную быстро реагировать на изменения, происходящие в конкурентной экономической среде. Многие государственные предприятия оказались неспособными своевременно адаптировать свою деятельность к быстро меняющимся потребностям рынка. С появлением предприятий частного сектора уровень конкуренции существенно усилился. В результате предприятия с участием государственной формы собственности существенно уменьшили свою долю на рынке, что определило убыточность производства некоторых из них и требовало реструктуризации и приватизации. В 2003 г. количество убыточных предприятий в промышленности Республики Беларусь достигло 35 %, значительную часть которых составляли госпредприятия.

Цель приватизации состоит в передаче части государственных предприятий в частные руки, тем самым это освобождает государство от финансового бремени перед государственными предприятиями, что будет способствовать повышению эффективности производства и заинтересованности частного собственника в результатах своего труда.

Единая государственная политика в области приватизации направлена на создание благоприятных экономических условий для развития эффективной социально ориентированной рыночной экономики.

Правовые основы приватизации государственного имущества в Республике Беларусь определены Декретом Президента Республики Беларусь от 20 марта 1998 г. № 3 «О приватизации государственной собственности в Республике Беларусь», Законом Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества», постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 4 января 2011 г. № 1 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 16 июля 2010 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых зако-

нодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества», постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 января 2011 г. № 3 «Об утверждении Инструкции о порядке проведения работ по преобразованию республиканских унитарных предприятий в открытые акционерные общества», постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 января 2011 г. № 4 «Об утверждении Инструкции о порядке проведения работ по присоединению государственного унитарного предприятия либо нескольких государственных унитарных предприятий к открытому акционерному обществу», постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 февраля 2011 г. № 23 «Об установлении форм документов», другими нормативными правовыми актами.

Под *разгосударствлением* понимается передача от государства физическим и юридическим лицам частично либо полностью (в том числе посредством приватизации) функций непосредственного управления хозяйствующими субъектами. В настоящее время понятие «разгосударствление» утратило свое значение в связи с внесением изменений и дополнений в Гражданский кодекс Республики Беларусь.

Под *приватизацией* понимается приобретение физическими и юридическими лицами права собственности на объекты, принадлежащие государству. В результате приватизации государство полностью или частично утрачивает права владения, пользования и распоряжения государственной собственностью, а государственные органы утрачивают права непосредственного управления этим имуществом.

Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХП «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества», *приватизация государственного имущества* – это продажа объектов приватизации субъектам приватизации в порядке и на условиях, установленных данным Законом [15].

Следует отметить, что действие Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХП не распространяется на отношения, связанные с отчуждением объектов приватизации:

- в случаях исполнения обязательств Республики Беларусь в соответствии с международными договорами Республики Беларусь;
- при реализации Республикой Беларусь, административно-территориальной единицей права требования выкупа акционерным обществом акций, находящихся в собственности Республики Беларусь или административно-территориальных единиц, а также при реализа-

ции участниками хозяйственных обществ, хозяйственными обществами, третьими лицами преимущественного права на приобретение акций (долей в уставных фондах);

- в порядке исполнения судебных постановлений;
- в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

Рассматриваемый Закон также не регулирует отношения:

- по распоряжению акциями (долями в уставных фондах), принадлежащими Республике Беларусь или административно-территориальной единице и закрепленными на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными организациями;
- приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда;
- передаче в частную собственность земельных участков.

Приватизация жилых помещений государственного жилищного фонда регулируется Указами Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 «О распоряжении государственным жилищным фондом», от 7 апреля 2020 г. № 121 «О жилищных отношениях», от 24 марта 2021 г. № 116 «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами», другими нормативными правовыми актами.

Основными *принципами приватизации и преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества* являются:

- законность;
- плановость и системность;
- гласность, открытость и широкое информирование общественности по вопросам приватизации и преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества;
- равенство субъектов приватизации;
- возмездность отчуждения объектов приватизации субъектам приватизации;
- соблюдение и защита прав собственников;
- содействие развитию эффективной социально ориентированной рыночной экономики.

Среди основных *причин* проведения приватизации выделяют следующие:

1) возможности государства (реализуемые через органы власти разных уровней и сфер регулирования) в обеспечении эффективного управления и поддержания деятельности предприятий объективно ограничены. Существует понимание того, что в ряде сфер деятельно-

сти управление осуществляется более эффективно частными собственниками и контролируемыми ими менеджерами;

2) чрезмерное разрастание государственного сектора приводит, во-первых, к потреблению им все большего количества ресурсов, перераспределяемых в его пользу от населения и частного сектора экономики, и, во-вторых, препятствует функционированию и развитию частного сектора из-за стремления государственных предприятий к монополизации рынков и возможности лоббировать введение различного рода административных и экономических ограничений;

3) отсутствие у государственных предприятий стимулов к повышению эффективности деятельности. Возможности ограничения конкуренции неэкономическими методами, избыточная занятость (часто обосновываемая общественной необходимостью), централизованно установленное субсидирование потребителей или других участников бизнеса, за которыми скрываются возможности несения расходов, не являющихся необходимыми, перераспределения средств или, по меньшей мере, оправдание неэффективности, приводят к систематическому получению убытков, деградации человеческого и производственного потенциалов;

4) макроэкономический дисбаланс. Неэффективность государственного сектора вызывает необходимость поддержания его деятельности путем дотирования или реструктуризации задолженности предприятий, обеспечения развития через проведение модернизации за счет бюджетных средств или банковских кредитов, выданных под гарантии государства. Это приводит государство к необходимости печатать или занимать деньги, инфляции и девальвации, поддержанию высокого уровня налоговой нагрузки, что препятствует частным инвестициям и вызывает отток капитала.

В соответствии со ст. 4 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ приватизация осуществляется путем продажи (*способы приватизации*):

- акций (долей в уставных фондах) на аукционе;
- акций (долей в уставных фондах) по конкурсу;
- предприятий как имущественных комплексов на аукционе;
- предприятий как имущественных комплексов по конкурсу;
- акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления.

Продажа объекта приватизации без проведения аукциона (конкурса) осуществляется в случае продажи акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления и в иных случаях, установленных Президентом Республики Беларусь [15].

Процесс разгосударствления и приватизации государственной собственности происходил на основе ряда программ, принятых в целях повышения эффективности использования государственного имущества, сохранения стабильности в обществе, обеспечения единой государственной политики по управлению государственным имуществом. В табл. 6 приведены итоги реформирования государственной собственности за период с 1991 по 2018 г. [42].

Таблица 6. Итоги реформирования государственных унитарных предприятий за период с 1991 по 2018 г.

Наименование показателя	2018 г.			1991–2018 гг.		
	Вид собственности		Всего	Вид собственности		Всего
	республиканская	коммунальная		республиканская	коммунальная	
Всего объектов реформировано по республике, ед.	2	10	12	1659	3587	5246
В т. ч. по областям:						
Брестская	–	2	2	191	592	783
Витебская		1	1	186	349	535
Гомельская	1		1	222	685	907
Гродненская		2	2	163	574	737
г. Минск	1		1	442	477	919
Минская	–	1	1	255	436	691
Могилевская	–	4	4	200	474	674
по способам преобразования и приватизации:						
выкуп арендованного имущества арендным предприятием	–	–	–	161	563	724
преобразование в ОАО	2	3	5	1460	1537	2997
продажа по конкурсу	–	1	1	17	422	439
продажа на аукционе	–	1	1	9	981	990
присоединение к ОАО	–	4	4	8	80	88
продажа ПИК	–	1	1	4	4	8
Численность работающих, чел.	407	1570	1977	1084642	398843	1483485

8.2. Субъекты и объекты приватизации

Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХП «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» *субъекты приватизации государственного имущества* – это физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, иностранные граждане и лица без гражданства, юридические лица Республики Беларусь, за исключением государственных организаций и хозяйственных обществ, в уставных фондах которых количество акций (размер доли), принадлежащих Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам, превышает 50 %, иностранные государства и их административно-территориальные единицы, международные организации, иностранные юридические лица, а также иностранные организации, не являющиеся юридическими лицами.

К органам приватизации относятся республиканский орган государственного управления по управлению государственным имуществом, его территориальные органы, местные исполнительные и распорядительные органы, выступающие при приватизации и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества от имени Республики Беларусь или административно-территориальных единиц как собственников государственного имущества. По решению Президента Республики Беларусь отдельные полномочия органов приватизации могут осуществляться иными государственными органами (организациями) [15].

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения Фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь был создан Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 были определены основные задачи Государственного комитета по имуществу, среди которых проведение единой государственной политики по вопросам имущественных отношений, включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь [24].

Президент Республики Беларусь определяет единую государственную политику и осуществляет иные полномочия в области приватиза-

ции и преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества, возложенные на него Конституцией Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Президент Республики Беларусь по объектам приватизации, находящимся в собственности Республики Беларусь:

- согласовывает планы приватизации и планы преобразования республиканских унитарных предприятий в открытые акционерные общества;

- принимает решения о приватизации, понижении начальной цены продажи объектов приватизации, предоставлении полномочий Совету Министров Республики Беларусь или республиканскому органу государственного управления по управлению государственным имуществом на принятие решений о приватизации и о понижении начальной цены продажи объектов приватизации, а также о предоставлении иным государственным органам (организациям) полномочий по решению отдельных вопросов при проведении приватизации;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательными актами.

Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные порядок проведения, способы и условия приватизации, чем те, которые установлены Законом Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ.

Совет Министров Республики Беларусь в области приватизации и преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества:

- обеспечивает проведение единой государственной политики;

- утверждает по согласованию с Президентом Республики Беларусь планы приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности Республики Беларусь, и планы преобразования республиканских унитарных предприятий в открытые акционерные общества;

- определяет с учетом требований законодательных актов порядок проведения аукционов (конкурсов) по продаже объектов приватизации, порядок проведения конкурса по передаче принадлежащих Республике Беларусь или административно-территориальной единице акций открытых акционерных обществ в доверительное управление, в том числе с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления, порядок проведения конкурса по выбору другого, кроме государства, учредителя открытого акционерного общества, создаваемого в процессе преобразования государственного унитарного предприятия, и случаи его проведения, а также порядок определения

начальной цены продажи акций (долей в уставных фондах), находящихся в собственности Республики Беларусь;

- в случаях, установленных актами Президента Республики Беларусь, принимает решения о приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности Республики Беларусь, в соответствии с утвержденными планами приватизации и о понижении начальной цены продажи объектов приватизации, находящихся в собственности Республики Беларусь;

- вправе привлекать в качестве консультантов по вопросам приватизации международные организации, иностранные юридические лица, а также иностранные организации, не являющиеся юридическими лицами, физических лиц, оказывающих услуги по проведению маркетинговых исследований, оценке имущества, определению условий продажи объектов приватизации и иные, в том числе консалтинговые, услуги в данной сфере;

- осуществляет иные полномочия, возложенные на него Конституцией Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-XII, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Местные Советы депутатов обеспечивают проведение единой государственной политики в области приватизации и преобразования коммунальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества на территории соответствующей административно-территориальной единицы в соответствии с их компетенцией, определенной Конституцией Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Местные Советы депутатов определяют с учетом требований актов законодательства порядок:

- формирования и утверждения планов приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, и планов преобразования коммунальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества;

- принятия решений о приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, и о преобразовании коммунальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества;

- определения начальной цены продажи акций (долей в уставных фондах), находящихся в собственности административно-территориальных единиц;

- понижения начальной цены продажи объектов приватизации, находящихся в собственности административно-территориальных единиц.

Местные Советы депутатов в области приватизации и преобразования коммунальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества осуществляют иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Органы приватизации:

- реализуют единую государственную политику в области приватизации;
- осуществляют организацию приватизации;
- привлекают в соответствии с актами законодательства специалистов для выполнения работ по приватизации;
- создают комиссии по приватизации;
- готовят проекты решений о приватизации в соответствии с актами законодательства;
- принимают решения о преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества в соответствии с актами законодательства;
- готовят предложения о способе и условиях продажи объектов приватизации;
- выступают учредителями открытых акционерных обществ, создаваемых в процессе преобразования государственных унитарных предприятий;
- организуют проведение аукционов (конкурсов) по продаже объектов приватизации и конкурсов по передаче акций открытых акционерных обществ в доверительное управление с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления;
- создают комиссии по проведению аукционов (конкурсов) по продаже объектов приватизации и комиссии по проведению конкурсов по передаче акций открытых акционерных обществ в доверительное управление с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления;
- подают иски по спорам, возникающим по договорам по приватизации, в том числе об установлении фактов ничтожности сделок по приватизации и о применении последствий недействительности таких сделок;
- осуществляют иные полномочия в соответствии с актами законодательства.

Республиканский орган государственного управления по управлению государственным имуществом в случаях, установленных актами Президента Республики Беларусь, принимает решения о приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности Республики

Беларусь, и о понижении начальной цены продажи объектов приватизации, находящихся в собственности Республики Беларусь.

Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» *объекты приватизации государственного имущества* – это предприятия как имущественные комплексы государственных унитарных предприятий (далее – предприятия как имущественные комплексы), акции (доли в уставных фондах) хозяйственных обществ, находящиеся в собственности Республики Беларусь или в собственности административно-территориальных единиц.

8.3. Планирование приватизации и подготовка к ее проведению

В соответствии со ст. 10 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ планы приватизации формируются на 3-летний период:

- по объектам приватизации, находящимся в собственности Республики Беларусь, – республиканским органом государственного управления по управлению государственным имуществом на основании предложений республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, Национального банка Республики Беларусь, Администрации Президента Республики Беларусь, Управления делами Президента Республики Беларусь, других государственных органов и иных государственных организаций, подчиненных Президенту Республики Беларусь, а также Национальной академии наук Беларуси (далее – государственные органы, государственные организации);

- по объектам приватизации, находящимся в собственности административно-территориальных единиц, – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов.

План приватизации должен содержать перечень государственных унитарных предприятий, имущественные комплексы которых подлежат приватизации, перечень хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых подлежат приватизации, предполагаемые сроки их приватизации.

Планы приватизации *утверждаются*:

- по объектам приватизации, находящимся в собственности Республики Беларусь, – Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь;

– по объектам приватизации, находящимся в собственности административно-территориальных единиц, – соответствующими местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, определенном местными Советами депутатов.

Планы приватизации должны быть опубликованы в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь. Также они дополнительно размещаются в глобальной компьютерной сети Интернет на сайтах органов приватизации.

Для приватизации предприятия как имущественного комплекса путем его продажи на аукционе (по конкурсу) орган приватизации создает *комиссию по приватизации*, которая:

– определяет состав подлежащего приватизации предприятия как имущественного комплекса;

– выявляет дебиторов и кредиторов государственного унитарного предприятия;

– готовит предложения по дальнейшему использованию объектов социального назначения, объектов, составляющих исключительную собственность государства, объектов, находящихся только в собственности государства, и жилых помещений государственного жилищного фонда;

– определяет оценочную стоимость предприятия как имущественного комплекса;

– составляет заключение о начальной цене продажи, условиях продажи (в случае продажи по конкурсу) предприятия как имущественного комплекса;

– организует выполнение других работ, связанных с приватизацией предприятия как имущественного комплекса.

В состав комиссии по приватизации включаются представители органа приватизации, представители коллектива работников государственного унитарного предприятия, представитель государственного органа, государственной организации, в подчинении (составе) которых находится государственное унитарное предприятие.

С момента создания комиссии по приватизации руководитель государственного унитарного предприятия согласовывает с ней совершение сделок, влекущих изменение состава и стоимости имущества государственного унитарного предприятия, сумма каждой из которых превышает 5 % чистых активов государственного унитарного предприятия на 1-е число месяца, в котором совершается сделка. Решения комиссии по приватизации по этим сделкам обязательны для выполнения руководителем и работниками государственного унитарного предприятия.

Орган приватизации назначает своего представителя председателем комиссии по приватизации. Члены комиссии несут ответственность за соблюдение законодательства о приватизации, в том числе за объективность материалов, подготовленных для принятия решения о приватизации предприятия как имущественного комплекса, в соответствии с законодательными актами.

Орган приватизации готовит проект решения о приватизации, если иное не установлено Законом Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-XII:

- предприятия как имущественного комплекса – на основании заключения комиссии по приватизации;
- акций (долей в уставных фондах), находящихся в собственности Республики Беларусь, – на основании предложений государственных органов, государственных организаций;
- акций (долей в уставных фондах), находящихся в собственности административно-территориальных единиц, – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов.

После определения состава подлежащего приватизации предприятия как имущественного комплекса и до принятия решения о его приватизации руководитель государственного унитарного предприятия обеспечивает в соответствии с актами законодательства осуществление государственной регистрации создания предприятия как имущественного комплекса и возникновения прав на него.

Продавцами объектов приватизации выступают в отношении объектов приватизации, находящихся в собственности:

- Республики Беларусь, – республиканский орган государственного управления по управлению государственным имуществом;
- административно-территориальных единиц, – соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы.

Состав подлежащего приватизации предприятия как имущественного комплекса определяется на основании баланса с учетом инвентаризации имущества и обязательств государственного унитарного предприятия.

В состав подлежащего приватизации предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая капитальные строения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, иное имущество, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие юридическое лицо, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено актами законодательства.

Объекты социального назначения могут быть в соответствии с решением о приватизации включены в состав подлежащего приватизации предприятия как имущественного комплекса, либо переданы в пределах собственн и н

Начальная цена продажи предприятия как имущественного комплекса при продаже на аукционе (по конкурсу) определяется в размере его оценочной стоимости, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Оценочная стоимость предприятия как имущественного комплекса определяется на 1-е число месяца и действительна в течение 12 месяцев с даты, на которую она определена.

Начальная цена продажи предприятия как имущественного комплекса, имеющего численность работников до 100 человек, у которого задолженность по финансовым обязательствам на дату определения оценочной стоимости предприятия как имущественного комплекса равна балансовой стоимости активов или превышает ее, при продаже по конкурсу составляет одну базовую величину на день проведения конкурса, установленную в соответствии с актами законодательства.

Порядок определения начальной цены продажи акций (долей в уставных фондах), за исключением порядка определения цены продажи акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления, устанавливается в отношении акций (долей в уставных фондах), находящихся в собственности:

- Республики Беларусь, – Советом Министров Республики Беларусь;

- административно-территориальных единиц, – соответствующими местными Советами депутатов.

Начальная цена продажи объектов приватизации может быть понижена:

- на 20 % после первых нерезультативных либо несостоявшихся торгов;

- до 50 % включительно после вторых нерезультативных либо несостоявшихся торгов.

Решения о понижении начальной цены продажи объектов приватизации принимаются по объектам приватизации, находящимся в собственности:

- Республики Беларусь, – Президентом Республики Беларусь или уполномоченным им государственным органом;

- административно-территориальных единиц, – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов. В случаях, установленных законодательными актами, решения о понижении начальной цены продажи объектов приватизации принимаются по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

Решения о приватизации принимаются по объектам приватизации, находящимся в собственности:

- Республики Беларусь, – Президентом Республики Беларусь или уполномоченным им государственным органом;

- административно-территориальных единиц, – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов. В случаях, установленных законодательными актами, решения о приватизации принимаются по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

В решении о приватизации должны быть определены объект приватизации, способ, начальная цена продажи (цена) и иные условия продажи объекта приватизации, в том числе количество акций, подлежащих продаже по результатам доверительного управления, а также при наличии у государственного унитарного предприятия в хозяйственном ведении объектов социального назначения, объектов, находящихся только в собственности государства, жилых помещений государственного жилищного фонда и в пользовании объектов, составляющих исключительную собственность государства, условия дальнейшего использования таких объектов в соответствии с ч. 3, 4 ст. 12 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ.

Информационное сообщение о проведении аукциона (конкурса) по продаже объекта приватизации, а также конкурса по передаче акций открытых акционерных обществ в доверительное управление с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления должно быть опубликовано не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона (конкурса) в отношении объектов приватизации, находящихся в собственности:

- Республики Беларусь, – в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь;

- административно-территориальных единиц, – в печатных средствах массовой информации, определенных областными и Минским городским исполнительными комитетами.

Информация об объявленном аукционе (конкурсе) и объекте приватизации дополнительно размещается не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона (конкурса) в глобальной компьютерной сети Интернет в отношении объектов приватизации, находящихся в собственности:

- Республики Беларусь, – на официальном сайте республиканского органа государственного управления по управлению государственным имуществом;

- административно-территориальных единиц, – на официальных сайтах областных и Минского городского исполнительных комитетов.

При приватизации предприятия как имущественного комплекса путем продажи на аукционе (по конкурсу) обязательному опубликованию в печатных средствах массовой информации и размещению в глобальной компьютерной сети Интернет подлежат следующие сведения:

- полное и сокращенное наименования государственного унитарного предприятия;
- место нахождения государственного унитарного предприятия;
- наименование органа приватизации, его место нахождения;
- способ и сроки приватизации;
- сроки предъявления претензий кредиторами;
- начальная цена продажи предприятия как имущественного комплекса;
- размер задатка, подлежащего внесению для участия в аукционе (конкурсе);
- общая сумма обязательств государственного унитарного предприятия;
- численность работников государственного унитарного предприятия;
- условия продажи предприятия как имущественного комплекса (при приватизации предприятия как имущественного комплекса путем продажи по конкурсу).

Орган приватизации осуществляет публикацию информационного сообщения и размещение в глобальной компьютерной сети Интернет информации о проведении аукциона (конкурса) по продаже объектов приватизации и несет ответственность за достоверность опубликованных (размещенных) сведений.

Информация о проданных объектах приватизации, покупателях и условиях продажи объектов приватизации ежемесячно размещается в глобальной компьютерной сети Интернет на сайтах органов приватизации, а также подлежит опубликованию ежеквартально не позднее 30-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, в отношении объектов приватизации, находившихся в собственности:

- Республики Беларусь, – в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь;
- административно-территориальных единиц, – в печатных средствах массовой информации, определенных областными и Минским городским исполнительными комитетами.

8.4. Общая характеристика проведения приватизации

Согласно ст. 16 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ, продажа объектов приватизации осуществляется на открытых аукционах (конкурсах) только за денежные средства.

Участвовать в аукционах (конкурсах) по продаже объектов приватизации имеют право субъекты приватизации.

Орган приватизации устанавливает размер задатка (не более 10 % от начальной цены продажи объекта приватизации), принимает заявления на участие в аукционе (конкурсе), создает комиссию по проведению аукциона (конкурса) по продаже объектов приватизации. Комиссия по проведению аукциона (конкурса) по продаже объектов приватизации определяет участника, выигравшего торги, и оформляет протокол о результатах аукциона (конкурса) по продаже объекта приватизации.

Аукцион (конкурс) считается несостоявшимся, если:

- заявление на участие в аукционе (конкурсе) подано только одним участником;
- для участия в аукционе (конкурсе) не было подано ни одного заявления;
- на аукцион (конкурс) явился один из участников или ни один из участников не явился.

Аукцион признается нерезультативным в случае, если в ходе аукциона ни один из участников не выразил желания приобрести объект приватизации по объявленной аукционистом цене.

Конкурс признается нерезультативным в случае, если из поданных участниками конкурса предложений по условиям конкурса этим условиям не соответствуют предложения ни одного из участников конкурса.

Участником, выигравшим аукцион, признается участник, который предложил в ходе аукциона наиболее высокую цену за объект приватизации.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником, объект приватизации продается этому участнику при его согласии по начальной цене продажи, увеличенной на 5 %. Комиссией по проведению аукциона по продаже объектов приватизации оформляется протокол о продаже объекта приватизации этому участнику.

Участником, выигравшим конкурс, признается участник, все предложения которого по заключению комиссии по проведению конкурса по продаже объектов приватизации соответствуют условиям конкурса или содержат лучшие условия по сравнению с условиями конкурса.

При поступлении заявления на участие в конкурсе от одного участника и соответствии его предложений условиям конкурса продажа объекта приватизации этому лицу производится на предложенных им условиях. Комиссия по проведению конкурса по продаже объектов приватизации рассматривает предложения этого участника, дает заключение о соответствии либо несоответствии его предложений условиям конкурса и в случае соответствия его предложений условиям конкурса оформляет протокол о продаже объекта приватизации этому участнику.

В случае признания аукциона (конкурса) нерезультативным или признания аукциона (конкурса) несостоявшимся по основаниям, указанным в абз. 3, 4 ч. 4 ст. 16 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ, или отказа единственного участника аукциона (конкурса) от приобретения объекта приватизации может быть проведен повторный аукцион (конкурс).

Участник, выигравший аукцион (конкурс), и комиссия по проведению аукциона (конкурса) по продаже объекта приватизации в день проведения аукциона (конкурса) подписывают протокол.

Участнику, не выигравшему аукцион (конкурс), единственному участнику аукциона (конкурса), который не дал согласия на приобретение объекта приватизации, а также в иных случаях, предусмотренных актами законодательства, задаток должен быть возвращен в течение пяти рабочих дней со дня проведения аукциона (конкурса). Участнику, выигравшему аукцион (конкурс), а также единственному участнику аукциона (конкурса), с которым заключается договор купли-продажи объекта приватизации, сумма внесенного им задатка учитывается в счет исполнения обязательств по договору купли-продажи объекта приватизации.

В случае отказа (уклонения) участника, выигравшего аукцион (конкурс), от подписания протокола или договора, заключаемого по результатам аукциона (конкурса), от возмещения затрат на организацию и проведение аукциона (конкурса), а также в иных случаях, предусмотренных актами законодательства, внесенный этим участником задаток возврату не подлежит. В случае отказа (уклонения) единственного участника аукциона (конкурса), давшего согласие на приобретение объекта приватизации, от подписания договора, заключаемого по результатам аукциона (конкурса), от возмещения затрат на организацию и проведение аукциона (конкурса), а также в иных случаях, предусмотренных актами законодательства, внесенный этим участником задаток возврату не подлежит.

Порядок проведения аукционов (конкурсов) по продаже объектов приватизации определяется Советом Министров Республики Беларусь с учетом требований законодательных актов.

Продажа предприятий как имущественных комплексов на аукционе осуществляется, когда от покупателя не требуется выполнения каких-либо условий, а продажа предприятий как имущественных комплексов осуществляется по конкурсу, когда от покупателя требуется выполнение определенных условий, устанавливаемых в решении о приватизации.

В решении о приватизации предприятий как имущественных комплексов путем продажи по конкурсу могут быть определены следующие условия:

- объемы, сроки и направления вложения инвестиций;
- сохранение и (или) создание определенного количества рабочих мест в течение определенного срока;
- переподготовка и (или) повышение квалификации работников;
- сохранение в течение определенного срока ассортимента производимых товаров (видов выполняемых работ, оказываемых услуг);
- сохранение в течение определенного срока профиля деятельности государственного унитарного предприятия;
- другие условия.

В случае продажи предприятия как имущественного комплекса по конкурсу с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, собственник приватизированного предприятия как имущественного комплекса обязан погасить задолженность по финансовым обязательствам государственного унитарного предприятия, имущественный комплекс которого он приобрел, сохранить определенное количество рабочих мест, обеспечить производственно-хозяйственную деятельность предприятия и выполнить другие условия договора купли-продажи.

Продажа объектов приватизации осуществляется на основании заключенного между органом приватизации и субъектом приватизации договора купли-продажи.

В договоре купли-продажи объекта приватизации определяются:

- объект приватизации, цена, порядок и сроки оплаты, срок передачи объекта приватизации субъекту приватизации, ответственность за невыполнение условий договора купли-продажи;
- сроки обращения покупателя за государственной регистрацией договора купли-продажи и перехода права собственности на предприятие как имущественный комплекс (при приватизации предприятий как имущественных комплексов);

– другие условия в соответствии с актами законодательства, а также устанавливаемые по соглашению сторон.

Предприятие как имущественный комплекс передается покупателю после государственной регистрации договора купли-продажи по передаточному акту. Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после полной оплаты покупателем объекта приватизации в соответствии с договором купли-продажи. Право собственности на предприятие как имущественный комплекс переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Оплата объекта приватизации производится не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи, если иное не указано в решении о приватизации.

В случае несвоевременного перечисления в соответствующий бюджет средств, подлежащих уплате за объект приватизации, субъект приватизации уплачивает в республиканский или соответствующий местный бюджет штраф в размере 10 % от цены продажи объекта приватизации и пеню в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на день перечисления средств (внесения платежей), от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Взыскание указанных штрафа и пени производится в бесспорном порядке на основании решений органов Комитета государственного контроля Республики Беларусь, Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь и его территориальных органов, Министерства финансов Республики Беларусь, его территориальных органов и местных финансовых органов по информации, представленной органами приватизации.

Средства от приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности Республики Беларусь, направляются в республиканский бюджет, если иное не установлено актами Президента Республики Беларусь, а от приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, – в соответствующий местный бюджет, если иное не установлено законодательными актами.

Работникам государственных унитарных предприятий при продаже предприятий как имущественных комплексов предоставляются гарантии в соответствии с законодательством о труде. Также законодательными актами могут быть установлены дополнительные гарантии работникам государственных унитарных предприятий при продаже предприятий как имущественных комплексов этих предприятий.

Сделки по приватизации, заключенные с нарушением законодательства, являются ничтожными. При этом нарушение законодательства о приватизации государственного имущества влечет ответственность в соответствии с законодательными актами.

Литература: [11, 15, 18, 20, 21, 24, 42].

Контрольные вопросы

1. Что понимают под приватизацией государственного имущества?
2. Какими нормативными правовыми актами регулируется приватизация государственного имущества?
3. Перечислите основные принципы приватизации.
4. Перечислите способы приватизации.
5. Кого относят к субъектам приватизации государственного имущества?
6. Какими полномочиями обладает Президент Республики Беларусь в отношении объектов приватизации, находящихся в собственности Республики Беларусь?
7. Какими полномочиями обладает Совет Министров Республики Беларусь в области приватизации?
8. Какими полномочиями обладают Местные Советы депутатов в области приватизации?
9. Какие организации относят к органам приватизации?
10. Какие функции возложены на органы приватизации?
11. Что может выступать объектами приватизации государственного имущества?
12. Кем формируются и утверждаются планы приватизации?
13. Какие функции возложены на комиссию по приватизации?
14. Кто выступает продавцами объектов приватизации?
15. Что входит в состав подлежащего приватизации предприятия как имущественного комплекса?
16. Что может быть предусмотрено в решении о приватизации предприятия как имущественного комплекса?
17. Кто принимает решение о приватизации предприятия как имущественного комплекса?
18. Какие сведения подлежат обязательному опубликованию в печатных средствах массовой информации и размещению в глобальной компьютерной сети Интернет при приватизации предприятия как имущественного комплекса путем продажи на аукционе (по конкурсу)?
19. В каких случаях аукцион (конкурс) считается несостоявшимся?

20. Какие условия могут быть определены в решении о приватизации предприятий как имущественных комплексов путем продажи по конкурсу?

21. Что определяется в договоре купли-продажи объекта приватизации?

9. ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА АУКЦИОНАХ, КОММЕРЧЕСКИХ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНКУРСАХ

9.1. Понятие и виды аукционов.

9.2. Общие правила организации и проведения торгов.

9.3. Понятие и общая характеристика земельных аукционов.

9.4. Проведение аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности.

9.5. Понятие, общие правила подготовки и организации проведения электронных торгов.

9.6. Порядок проведения электронных торгов.

9.7. Особенности продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений, за исключением их продажи на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине.

9.8. Особенности продажи недвижимого имущества, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, долей в праве собственности, движимого имущества на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине.

9.9. Особенности продажи пустующих жилых домов на электронных торгах, в том числе с начальной ценой, равной одной базовой величине.

9.10. Особенности продажи земельных участков и права аренды земельных участков, а также не завершенных строительством жилых домов, дач.

9.11. Операции с недвижимостью на коммерческих и инвестиционных конкурсах.

9.1. Понятие и виды аукционов

Согласно п. 1 ст. 417 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения *торгов*. В качестве организатора

торгов могут выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником вещи или обладателем имущественного права и выступает от их имени или от своего имени [3].

В случаях, указанных в актах законодательства, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Торги (тендер) проводятся в форме *аукциона* или *конкурса*. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организаторами торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с п. 1 ст. 418 ГК, аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В *открытом аукционе* и *открытом конкурсе* может участвовать любое лицо.

Если иное не предусмотрено законодательством, извещение о проведении торгов подлежит обязательному опубликованию в печатных средствах массовой информации в порядке, установленном законодательством, и должно быть опубликовано организатором не менее чем за 30 дней до их проведения.

В *закрытом аукционе* и *закрытом конкурсе* участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Аукционы различаются:

1) по форме проведения: электронные и традиционные;

2) с точки зрения техники установления цены:

– аукцион с повышением цены, победителем которого признается лицо, предложившее наивысшую цену;

– аукцион с понижением цены (голландский аукцион), победителем которого признается лицо, первым согласившееся уплатить предлагаемую на аукционе цену;

3) по виду инициативы: принудительные (реализация конфискованного по тем или иным правовым основаниям имущества) и добровольные (проводятся по инициативе собственника вещи или обладателя имущественного права);

4) по системе проведения: гласные и негласные (у продавца и (или) покупателя статус инкогнито).

Также понятия «открытый» и «закрытый» аукционы используются относительно публичности ставок, которые делают участники аукциона. Так, под открытым понимают аукцион, во время прохождения ко-

торого участники видят ставки всех своих оппонентов (классический пример – английский открытый аукцион), а под закрытым – аукцион, во время прохождения которого участники не видят ставки своих оппонентов и не могут изменять свои ставки. В случае закрытого аукциона заявки подаются в закрытом виде (в конвертах), каждый участник напрямую, не разглашая публично, сообщает аукционисту размер своей ставки. Примером могут служить приватизационные аукционы в России.

Различают закрытые аукционы первой и второй цены. При аукционе первой цены победителем является участник с самой высокой ценой и именно эта цена подлежит уплате. А при аукционе второй цены победителем является участник с самой высокой ценой, но уплатить он должен вторую цену, т. е. цену своего ближайшего конкурента.

Двойной аукцион – это обобщенная форма аукциона, обозначающая ситуацию, когда в нем участвует более одного продавца и более одного покупателя, одновременно сообщаящих свои ставки аукционисту, который затем определяет равновесную цену, по которой совершаются сделки между продавцами и покупателями, ставки которых были не ниже этой цены.

Английский аукцион – самый распространенный вид аукциона, который предусматривает, что покупатели предлагают за товар пошагово возрастающую цену, пока не останется один аукционер – победитель. Также его называют аукцион на повышение.

Голландский аукцион – аукцион, на котором торг начинается с очень высокой цены и ведется с ее понижением, пока не найдется покупатель, согласный купить по объявленной цене. Обычно эта разновидность обратного оптового аукциона применяется при необходимости продажи нескольких единиц товара по цене покупателя.

9.2. Общие правила организации и проведения торгов

Общие правила организации и проведения торгов изложены в ст. 418 ГК.

Как уже отмечалось ранее, если иное не предусмотрено законодательством, извещение о проведении торгов подлежит обязательному размещению в печатных средствах массовой информации в порядке, установленном законодательством, и должно быть опубликовано организатором не менее чем за 30 дней до их проведения, а в случае повторных торгов, проводимых в соответствии с актами законодательства, – не менее чем за 10 дней до их проведения. Информация об объ-

явленных торгах и о предмете торгов дополнительно размещается в глобальной компьютерной сети Интернет в порядке, установленном законодательными актами (рис. 1).

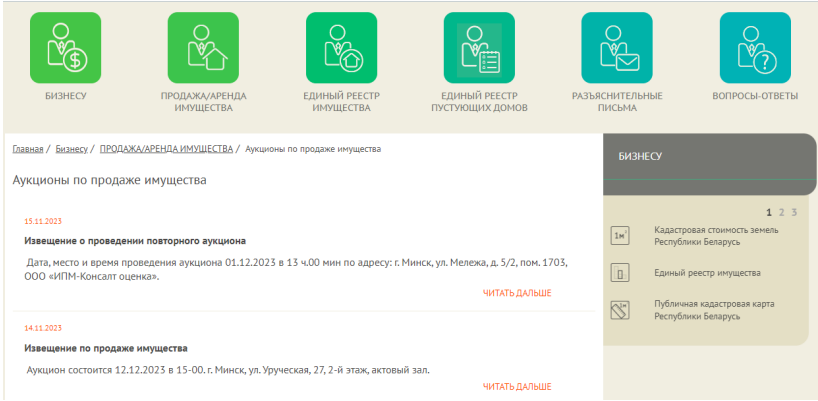


Рис. 1. Размещение информации об объявленных торгах на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [33]

Извещение должно содержать в любом случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. В случае, если предметом торгов является только право заключения договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

Если иное не предусмотрено законодательством или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от конкурса – не позднее чем за 30 дней до проведения конкурса.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб. Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашаемым им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

Аукцион и конкурс, для участия в которых не было подано ни одной заявки (заявления), либо заявка (заявление) подана только одним участником, либо явился только один участник, либо никто не явился,

либо в иных случаях, установленных законодательными актами, признаются несостоявшимися.

Если аукцион по продаже имущества признан несостоявшимся в силу того, что заявка (заявление) на участие в нем подана только одним участником либо для участия в нем явился только один участник, предмет аукциона продается этому участнику при его согласии по начальной цене, увеличенной на 5 %, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (ч. 2 п. 5 ст. 417 ГК).

При поступлении заявки (заявления) на участие в конкурсе по продаже имущества только от одного участника либо явке для участия в нем только одного участника и соответствии его предложений условиям конкурса продажа предмета конкурса этому лицу производится на предложенных им условиях, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (ч. 3 п. 5 ст. 417 ГК).

Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении, в счет исполнения обязательств по договору, который может быть заключен на торгах.

Участнику, не выигравшему торги, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, задаток должен быть возвращен в течение пяти рабочих дней со дня проведения аукциона (конкурса). Участнику, выигравшему торги, или иным лицам, предусмотренным законодательством (ч. 2, 3 п. 5 ст. 417 ГК), сумма внесенного задатка учитывается в счет исполнения обязательств по договору, заключаемому на торгах.

Участник, выигравший торги, или лица, указанные в ч. 2, 3 п. 5 ст. 417 ГК, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона (конкурса) протокол, который имеет силу договора.

Если по условиям торгов разыгрывается только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее 20 дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола, если иное не предусмотрено законодательными актами.

В случае отказа или уклонения участника, выигравшего торги, или лиц, указанных в ч. 2, 3 п. 5 ст. 417 ГК, от подписания протокола и (или) договора, оформляемого по результатам аукциона (конкурса), возмещения затрат на организацию и проведение аукциона (конкурса), а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, внесенный ими задаток возврату не подлежит. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить участнику, выигравшему торги, или ли-

цам, указанным в ч. 2, 3 п. 5 ст. 417 ГК, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

В случае уклонения от заключения договора одной из сторон другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Законодательными актами может устанавливаться иной порядок организации и проведения торгов.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» утвержден ряд положений, регулирующих порядок организации и проведения аукционов и конкурсов:

- Положение о порядке проведения конкурса по выбору землепользователя дополнительного земельного участка;

- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность;

- Положение о порядке организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков;

- Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества;

- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества;

- Положение о порядке проведения публичных торгов при принудительном изъятии земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель [25].

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049 «О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды» утверждено Положение о порядке проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности [26].

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законодательством, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет и недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

9.3. Понятие и общая характеристика земельных аукционов

Согласно подп. 1.1 п. 1 Кодекса о земле, *аукцион* – способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо права аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом [6].

В соответствии с п. 5 ст. 41 указанного Кодекса земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются по результатам аукционов. Без проведения аукционов земельные участки могут предоставляться в случаях, устанавливаемых ст. 42 Кодекса о земле.

Согласно вышеизложенному, по результатам аукциона у участников, выигравших торги, или иных лиц, предусмотренных законодательством, могут возникнуть право собственности либо право аренды земельного участка.

Порядок организации и проведения таких аукционов изложен в положениях, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов».

Положением о порядке организации и проведения *аукционов по продаже земельных участков в частную собственность* устанавливается порядок по продаже земельных участков в частную собственность граждан Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов (за исключением случаев, когда земельные участки находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении граждан или на праве аренды, но с расположенными на них жилыми домами, принадлежащими гражданам на праве собственности), коллективного садоводства (за исключением случаев, когда земельные участки для коллективного садоводства находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении граждан или на праве аренды), дачного строительства (за исключением случаев, когда земельные участки для дачного строительства находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении граждан или на

праве аренды, но с расположенными на них дачами, принадлежащими гражданам на праве собственности), а также негосударственных юридических лиц Республики Беларусь.

Проводят аукционы по продаже земельных участков в частную собственность:

- граждан для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов – Минский городской, городской (городов областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или уполномоченная ими государственная организация по проведению аукциона (далее – организация);

- юридических лиц для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов и иных целей – областные, Минский городской, городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или организация;

- граждан для коллективного садоводства, дачного строительства – городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или организация.

Аукцион проводится на основании решения областного, Минского городского, городского (городов областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительных комитетов, принятого в пределах их компетенции, в соответствии с которым создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется организация. В состав комиссии включаются представители структурных подразделений местного исполнительного комитета, осуществляющих государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, экономического развития, структурного подразделения землеустройства, а также могут включаться представители других органов и организаций. Комиссия может создаваться, а организация может определяться для проведения одного аукциона или на определенный период, но не более чем на один год.

Предметом *аукционов на право аренды земельных участков* является право аренды земельного участка. Они проводятся в соответствии с

Положением о порядке организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков местными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или уполномоченными ими государственными организациями.

Если иное не установлено законодательными актами, участниками аукциона могут быть граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица.

Аукцион проводится на основании решения местного исполнительного комитета, которым создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется организация.

Положением о порядке организации и проведения *аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества* определяется порядок организации и проведения аукционов по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, одновременно с продажей земельного участка в частную собственность негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь или права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества.

Недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности и подлежащим продаже на аукционе, являются капитальные строения (здания, сооружения) (за исключением жилых домов), незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения (за исключением незавершенных законсервированных и незаконсервированных жилых домов), находящиеся в хозяйственном ведении, оперативном управлении государственных унитарных предприятий и учреждений либо переданные в безвозмездное пользование негосударственному юридическому лицу, республиканскому государственно-общественному объединению.

Недвижимое имущество и земельный участок или право аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, составляют единый предмет аукциона.

Начальная цена предмета аукциона определяется как сумма начальной цены недвижимого имущества и начальной цены земельного участка или начальной цены права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества.

Участниками рассматриваемого аукциона могут быть граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели Республики Беларусь, а также иностранные инвесторы (иностранное государство, объединения, международные организации, иностранные юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства), если иное не установлено законодательными актами. При продаже на аукционе недвижимого имущества с одновременной продажей земельного участка к участию в аукционе допускаются только негосударственные юридические лица Республики Беларусь.

Продавцом недвижимого имущества в рассматриваемом случае может быть:

- государственное унитарное предприятие и учреждение, за которыми недвижимое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- государственный орган, заключивший договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом;

- Государственный комитет по имуществу – в отношении имущества, составляющего казну Республики Беларусь;

- местный исполнительный комитет – в отношении имущества, составляющего казну соответствующей административно-территориальной единицы.

Согласно п. 5 ст. 36 Кодекса о земле при предоставлении земельных участков в частную собственность по результатам аукциона их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 4 ст. 37 Кодекса о земле плата за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду по результатам аукциона, определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь для определения платы за право аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право аренды земельных участков.

В настоящее время постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» утверждено Положение о порядке определения размера платы за право аренды земельных участков, находящихся в государственной

собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов.

Указанным постановлением также было утверждено Положение о порядке проведения *публичных торгов при принудительном изъятии земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель*.

Собственнику земельного участка при его принудительном изъятии возмещается сумма, полученная от продажи этого земельного участка с публичных торгов, за вычетом расходов на их проведение, но не более суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка, с учетом инфляции.

Публичные торги проводятся в форме аукциона. Аукционы проводятся областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков или уполномоченными ими государственными организациями.

Предметом аукциона является земельный участок, а начальной ценой предмета аукциона – рыночная стоимость земельного участка.

Аукцион, как и все ранее рассмотренные земельные аукционы, является открытым. Участниками аукциона могут быть, если иное не установлено законодательными актами, граждане Республики Беларусь и негосударственные юридические лица Республики Беларусь.

Аукцион проводится на основании решения о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, принимаемого местным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, которым создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется уполномоченная им организация.

При принятии решения о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и определении предмета аукциона местным исполнительным комитетом оценивается экономическая эффективность его проведения с учетом необходимости обязательного возмещения бывшему собственнику земельного участка суммы, полученной от продажи этого земельного участка с аукциона, за вычетом расходов на его проведение, но не более суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка, с учетом инфляции.

Решение о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона должно быть принято в течение одного месяца со дня вступления в силу судебного постановления о принудительном изъятии земельного участка и прекращении права собственности на него, а если при этом было принято решение о сносе расположенной на земельном участке самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние, реализованное по истечении указанного срока, – в течение одного месяца со дня реализации такого решения.

9.4. Проведение аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности

Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049 «О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды», определяются порядок проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества – капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности, а также права и обязанности лиц, участвующих в организации и проведении указанных аукционов [26].

Аукцион по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества в рассматриваемом случае определяется как способ определения арендатора недвижимого имущества, при котором юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, предложившее наивысшую цену в ходе аукциона, приобретает право заключения договора аренды недвижимого имущества.

Предметом аукциона выступает право заключения договора аренды недвижимого имущества. А *участником аукциона* является юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, своевременно подавшее необходимые документы на участие в аукционе, получившее билет участника аукциона и прошедшее заключительную регистрацию в установленном порядке.

Аукцион является открытым. Решение о сдаче в аренду недвижимого имущества путем проведения аукциона принимается в порядке, установленном законодательством о распоряжении государственным имуществом.

Начальная цена продажи права заключения договора аренды недвижимого имущества устанавливается арендодателем в размере 25 % базовой арендной величины, умноженном на площадь недвижимого имущества (в м²), право заключения договора аренды которого выставляется на аукцион.

В случаях, когда предметом аукциона является право заключения договора аренды недвижимого имущества площадью от 100 до 400 м², расположенного в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах районного подчинения, а также вне административных границ населенных пунктов, к исчисленному размеру начальной цены применяется понижающий коэффициент 0,7, площадью от 250 до 400 м², расположенного в областных центрах, – 0,7, от 400 до 600 м², – 0,6, от 600 до 1000 м², – 0,4, от 1000 до 2000 м², – 0,3, от 2000 м² и более, – 0,2.

Если недвижимое имущество, расположенное в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах районного подчинения, а также вне административных границ населенных пунктов, не использовалось в хозяйственной деятельности в течение последних двух лет, то начальная цена устанавливается в размере одной базовой арендной величины.

В качестве *организатора аукциона* может выступать арендодатель либо по его поручению специализированная государственная организация. Организатор аукциона:

- определяет место, дату, время начала и окончания приема заявлений на участие в аукционе, место, дату и время его проведения;
- рассчитывает и утверждает размер задатка;
- организует публикацию извещения о проведении аукциона и дополнительно информации об объявленном аукционе и предмете аукциона, сообщения об отказе от проведения аукциона;
- организует рекламную кампанию;
- знакомит лиц, желающих принять участие в аукционе, с недвижимым имуществом, право заключения договора аренды которого выставляется на аукцион;
- организует прием заявлений на участие в аукционе и других предусмотренных документов;

- проверяет правильность оформления документов на участие в аукционе, представленных лицами, желающими принять участие в аукционе;

- заключает с участниками аукциона соглашение о правах, обязанностях и ответственности сторон в процессе подготовки и проведения аукциона;

- устанавливает размер штрафа, уплачиваемого участниками аукциона в соответствии с законодательными актами;

- организует проведение аукциона;

- оформляет протоколы о результатах аукциона;

- определяет и утверждает затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;

- осуществляет расчеты с участниками аукциона;

- принимает решение об аннулировании результатов аукциона либо об отмене решения о продаже предмета аукциона лицу, приравненному к победителю аукциона, в случаях и в порядке, предусмотренных Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049.

Организатор аукциона своим приказом создает комиссию по организации и проведению аукциона, в состав которой помимо представителей организатора аукциона могут включаться представители арендодателей (в случаях, если арендодатель не является организатором аукциона), государственных органов, государственных организаций, в подчинении (составе) которых находятся арендодатели, представители комитетов государственного имущества областных, Минского городского исполнительных комитетов по месту нахождения недвижимого имущества и при необходимости представители других организаций.

Комиссия может создаваться для организации и проведения одного аукциона или на определенный период времени, как правило, на один год. Ее решения оформляются протоколами, которые подписываются председателем (в его отсутствие – заместителем председателя) и членами комиссии, присутствовавшими на заседании.

Извещение о проведении аукциона подлежит обязательному опубликованию в глобальной компьютерной сети Интернет не позднее чем за 20 дней до дня проведения аукциона по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося:

- в республиканской собственности, – на официальном сайте Государственного комитета по имуществу;

– в коммунальной собственности, – на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу.

Информация об аукционе не позднее семи дней после опубликования извещения о проведении аукциона дополнительно подлежит опубликованию в отношении недвижимого имущества, находящегося:

– в республиканской собственности, – в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь;

– в коммунальной собственности, – в печатных средствах массовой информации, определенных облисполкомами и Минским горисполкомом.

В *извещении* о проведении аукциона указываются: дата, время и место проведения аукциона; организатор аукциона, место его нахождения; предмет аукциона, в том числе срок договора аренды, наименование, место нахождения, иные характеристики недвижимого имущества, право заключения договора аренды которого выставляется на аукцион; размер коэффициента к базовой ставке арендной платы или размер арендной платы, устанавливаемые в соответствии Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей; начальная цена; размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты текущего (расчетного) банковского счета, на который он должен быть перечислен; место, дата, время начала и окончания приема заявлений на участие в аукционе и прилагаемых к ним документов; условия оплаты; порядок оформления участия в аукционе; порядок определения победителя аукциона; срок заключения договора аренды; размер штрафа, уплачиваемого участниками аукциона; номер контактного телефона организатора аукциона для уточнения и получения дополнительной информации.

В *информации об аукционе* указываются: наименование организатора аукциона; дата аукциона; предмет аукциона, в том числе срок договора аренды, наименование, место нахождения недвижимого имущества, право заключения договора аренды которого выставляется на аукцион; начальная цена; информация об опубликовании извещения на соответствующих официальных сайтах Государственного комитета по имуществу и (или) облисполкомов, Минского горисполкома в глобальной компьютерной сети Интернет с указанием электронных адресов сайтов.

Аукцион, проводимый после несостоявшегося или нерезультативного аукциона, аннулирования результатов ранее проведенного аукциона, считается *повторным*. Извещение о его проведении подлежит опубликованию не менее чем за 10 дней до даты его проведения, а информация о таком аукционе – не позднее семи дней после опубликования извещения.

Размер задатка соответствует начальной цене и утверждается организатором аукциона.

Лицо, желающее принять участие в аукционе, не позднее срока, указанного в извещении о проведении аукциона:

- уплачивает задаток путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организатора аукциона;

- подает организатору аукциона заявление на участие в аукционе с приложением необходимых документов;

- заключает с организатором аукциона соглашение, предусматривающее условие о задатке, а также конкретный размер штрафа, уплачиваемого в случаях, определенных Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049.

Для участия в аукционе лица, желающие участвовать в нем, подают его организатору заявления на участие в аукционе с приложением следующих документов:

- документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков) на текущий (расчетный) банковский счет, указанный в извещении;

- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, без нотариального засвидетельствования – для юридических лиц или индивидуальных предпринимателей Республики Беларусь;

- копии учредительных документов и выписка из торгового реестра страны учреждения либо иное эквивалентное доказательство юридического статуса в соответствии с законодательством страны учреждения – для иностранных юридических лиц.

При подаче указанных документов:

- физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, желающее участвовать в аукционе, предъявляет документ, удостоверяющий личность;

- представитель лица, желающего участвовать в аукционе, предъявляет:

- документ, удостоверяющий личность;

- доверенность, за исключением случаев, когда юридическое лицо представляет его руководитель;

- документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица, — если юридическое лицо представляет его руководитель.

Прием заявлений на участие в аукционе с приложением документов заканчивается в срок, определенный в извещении о проведении аукциона, но не ранее чем за три рабочих дня до даты проведения аукциона.

После регистрации организатором аукциона заявления на участие в нем со всеми необходимыми документами лицо, желающее принять участие в аукционе, расписывается в журнале регистрации, после чего такое лицо считается допущенным к участию в аукционе. Такому лицу организатор аукциона выдает билет участника аукциона, в котором указывается порядковый номер, под которым данное лицо зарегистрировано, и перед началом аукциона уведомляет его об утвержденных затратах на организацию и проведение аукциона, порядке и сроках их возмещения. Сведения о лицах, желающих принять участие в аукционе, не подлежат разглашению, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

Лицо, допущенное к участию в аукционе, до начала аукциона имеет право отказаться от участия в нем. При этом отказом признается как письменное заявление, так и неявка его на аукцион. В этом случае ему в течение пяти рабочих дней со дня проведения аукциона возвращается сумма внесенного им задатка.

Перед началом аукциона организатор аукциона проводит заключительную регистрацию лиц, допущенных к участию в аукционе, которая представляет собой замену организатором аукциона билетов участников аукциона на аукционные номера, под которыми участники аукциона будут участвовать в аукционе.

Аукцион проводит аукционист, определяемый организатором аукциона. Он начинается с оглашения аукционистом правил проведения аукциона, шага аукциона, который устанавливается аукционистом в пределах от 5 до 15 % от предыдущей цены предмета аукциона, названной аукционистом. Не допускается продажа предмета аукциона по начальной цене.

Аукцион по каждому предмету аукциона начинается с объявления аукционистом наименования, места нахождения, краткой характеристики недвижимого имущества, право заключения договора аренды которого выставляется на аукцион, начальной цены, срока, на который будет заключен договор аренды. После оглашения данной информации аукционист в соответствии с шагом аукциона объявляет первую цену предмета аукциона. Аукцион продолжается до тех пор, пока по новой

объявленной аукционистом цене аукционный номер поднимет только один участник аукциона.

Если два и более участника аукциона согласились с объявленной аукционистом ценой, но ни один из них не согласился со следующей объявленной им ценой, аукционист предлагает участникам аукциона объявить свою цену, которая должна быть выше последней цены, с которой согласились участники аукциона. После объявления участником аукциона своей цены аукционист называет аукционный номер этого участника и предложенную им цену. При этом предложенная участником аукциона цена, равная цене, предложенной другим участником аукциона, не принимается. Участники аукциона объявляют свою цену до тех пор, пока не останется только один участник, предложивший наиболее высокую цену.

Если после предложения аукциониста участникам аукциона объявить свою цену только один из участников объявит свою цену, аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды предложенную им цену и при отсутствии предложений иных участников аукциона объявляет о продаже предмета аукциона, а участника аукциона – победителем аукциона по соответствующему предмету аукциона. Если ни один из участников аукциона не предложил своей цены, аукцион в отношении соответствующего предмета аукциона признается *нерезультативным*, а эти участники уплачивают штраф в соответствии с соглашением. Аукцион по конкретному предмету аукциона также признается нерезультативным, если ни один из его участников после трехкратного объявления первой цены предмета аукциона не поднял аукционный номер.

Аукцион по конкретному предмету аукциона признается *несостоявшимся*, о чем организатором аукциона или комиссией составляется протокол о признании аукциона несостоявшимся, если заявление на участие в нем подано только одним участником, или для участия в аукционе не было подано ни одного заявления, или на аукцион явился один из участников, или ни один из участников не явился на аукцион.

Если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником либо для участия в нем явился только один участник, организатором аукциона или комиссией принимается решение о продаже предмета аукциона этому участнику при его согласии по начальной цене, увеличенной на 5 %. Согласие либо отказ такого участника приобрести предмет аукциона отражается в протоколе аукциона. Лицу, приравненному к победителю аукциона, сумма внесенного задатка засчитывается при оплате им стоимости предмета аукциона.

Результаты аукциона *аннулируются* по решению организатора аукциона в случаях, если победитель аукциона в установленный срок:

- не подписал протокол о результатах аукциона;
- не уплатил сумму, по которой продан предмет аукциона;
- не возместил организатору аукциона сумму затрат на организацию и проведение аукциона;
- не подписал договор аренды.

По решению организатора аукциона отменяется решение о продаже предмета аукциона лицу, приравненному к победителю аукциона, в случае, если оно в установленный срок:

- не уплатило сумму, по которой продан предмет аукциона;
- не возместило организатору аукциона сумму затрат на организацию и проведение аукциона;
- не подписало договор аренды.

Внесенный победителем аукциона (лицом, приравненным к победителю аукциона) задаток в указанных случаях не возвращается и за вычетом затрат на организацию и проведение аукциона перечисляется организатором аукциона в доход соответствующего бюджета в течение трех рабочих дней со дня аннулирования результатов аукциона (отмены решения о продаже предмета аукциона лицу, приравненному к победителю аукциона).

Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, подписывается членами комиссии, присутствовавшими на заседании, победителем аукциона (лицом, приравненным к победителю аукциона) и утверждается организатором аукциона в день его проведения. В нем указываются: наименование недвижимого имущества, право заключения договора аренды которого выставлялось на аукцион; информация о победителе аукциона (лице, приравненном к победителю аукциона); начальная цена; цена продажи предмета аукциона; сумма затрат на организацию и проведение аукциона; срок заключения договора аренды; обязательства победителя аукциона (лица, приравненного к победителю аукциона) по перечислению средств в счет оплаты предмета аукциона на текущий (расчетный) счет арендодателя; другие необходимые сведения.

Один экземпляр протокола о результатах аукциона передается организатору аукциона, второй – выдается победителю аукциона (лицу, приравненному к победителю аукциона) и является документом, удостоверяющим его право заключения договора аренды.

Победитель аукциона (лицо, приравненное к победителю аукциона) в течение трех рабочих дней со дня его проведения обязан в установленном порядке перечислить на текущий (расчетный) банковский счет арендодателя сумму, за которую продан предмет аукциона, за вычетом внесенной им суммы задатка, а также возместить организатору аукциона затраты на его организацию и проведение. Размер такого возмещения не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, а также включать затраты по ранее проведенным нерезультативным, несостоявшимся аукционам в случае повторного выставления предмета аукциона на аукцион.

Победитель аукциона (лицо, приравненное к победителю аукциона) приобретает право заключения договора аренды после оплаты стоимости предмета аукциона и возмещения затрат на организацию и проведение аукциона.

9.5. Понятие, общие правила подготовки и организации проведения электронных торгов

Проведение электронных торгов в республике регулируется постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 608 «О проведении электронных торгов», которым утверждено Положение о порядке проведения электронных торгов (далее – Положение).

Под *электронными торгами* понимают торги, проводимые в электронной форме, путем последовательного повышения участниками электронных торгов начальной цены предмета электронных торгов на величину, равную величине шага электронных торгов [27].

Предметом электронных торгов являются:

– находящиеся в государственной собственности:

- капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, незавершенные законсервированные капитальные строения, иное недвижимое имущество, а также пустующие жилые дома;

- незавершенные незаконсервированные капитальные строения;

- доли в праве собственности на недвижимое имущество и незавершенные незаконсервированные капитальные строения;

- машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество, относящееся к основным средствам;

• земельные участки, продаваемые в частную собственность граждан Республики Беларусь для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства, а также негосударственных юридических лиц Республики Беларусь;

- право аренды земельных участков;
- право заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей;
- право проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу.

Предмет электронных торгов может состоять из одной или нескольких вещей и (или) одного или нескольких имущественных прав. Реализация предмета электронных торгов производится только за денежные средства.

Электронные торги проводятся на основании решения о продаже предмета электронных торгов. Они являются открытыми. Участниками электронных торгов могут быть лица, которые в соответствии с законодательными актами могут иметь на праве собственности или ином вещном праве имущество, имущественные права, выставленные на электронные торги, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами.

Участником электронных торгов признается лицо, желающее принять участие в электронных торгах, подавшее заявление на участие в электронных торгах и прошедшее регистрацию на электронной торговой площадке, внесшее на указанный в извещении текущий (расчетный) банковский счет сумму задатка и принявшее условия соглашения о правах, обязанностях и ответственности сторон в процессе подготовки и проведения электронных торгов. Сведения об участниках электронных торгов не подлежат разглашению, кроме случаев, предусмотренных законодательными актами.

Электронная торговая площадка – это информационная торговая система, предназначенная для проведения торгов в электронной форме, доступ к которой осуществляется через сайт в глобальной компьютерной сети Интернет.

Продавцом предмета электронных торгов являются:

- государственное юридическое лицо, за которым находящееся в государственной собственности имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или ссудодатель,

заключивший договор безвозмездного пользования имуществом, находящимся в государственной собственности, – по продаже недвижимого имущества, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, долей в праве собственности, движимого имущества;

– арендодатель – по продаже права заключения договора аренды имущества;

– Государственный комитет по имуществу – по продаже имущества, составляющего казну Республики Беларусь;

– местный исполнительный комитет – по продаже:

- земельных участков в частную собственность и права аренды земельных участков;

- имущества, составляющего казну соответствующей административно-территориальной единицы;

- не завершенных строительством жилых домов, дач и земельных участков, необходимых для строительства и обслуживания не завершенных строительством жилых домов, дач, или права аренды таких земельных участков;

- пустующих жилых домов, перешедших в собственность административно-территориальной единицы;

- права проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу.

Продавец осуществляет следующие *функции*:

– определяет предмет электронных торгов;

– устанавливает начальную цену предмета электронных торгов, если иное не предусмотрено Положением;

– предоставляет информацию о продаваемом предмете электронных торгов;

– обеспечивает возможность ознакомления заинтересованных лиц с предметом электронных торгов;

– заключает договор по результатам состоявшихся электронных торгов с победителем электронных торгов либо с претендентом на покупку;

– осуществляет иные функции в соответствии с Положением.

Организатором электронных торгов является юридическое лицо, которое в соответствии с Положением организует и проводит электронные торги с привлечением оператора электронной торговой площадки. Им выступает продавец либо на основании договора поручения

с продавцом государственная организация, организация с долей Республики Беларусь и (или) административно-территориальной единицы в уставном фонде более 50 %, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Организатором электронных торгов по продаже имущества в процессе ликвидации государственного юридического лица выступают ликвидационная комиссия (ликвидатор) либо юридическое лицо на основании заключенного с ликвидируемым юридическим лицом договора поручения.

Организатор электронных торгов осуществляет следующие *функции*:

- определяет электронную торговую площадку для проведения электронных торгов и заключает с оператором электронной торговой площадки договор на оказание услуг по проведению электронных торгов;
- устанавливает дату проведения электронных торгов;
- создает комиссию по проведению электронных торгов в случаях, определенных организатором электронных торгов;
- устанавливает размер задатка для участия в электронных торгах;
- устанавливает размер штрафа, уплачиваемого победителем электронных торгов (претендентом на покупку), отказавшимся или уклонившимся от подписания договора, заключаемого по результатам электронных торгов, и (или) возмещения затрат на организацию и проведение электронных торгов, который отражается в соглашении;
- предоставляет информацию о продаваемом предмете электронных торгов;
- организует публикацию извещения о проведении электронных торгов и дополнительно информации об объявленных торгах и предмете торгов, сообщения об отказе от проведения электронных торгов;
- подает в организацию по землеустройству ходатайство о формировании земельного участка;
- формирует исходя из фактических расходов информацию о затратах на организацию и проведение электронных торгов, в том числе расходах, связанных с изготовлением и предоставлением участникам электронных торгов документации, необходимой для их проведения, с оплатой услуг оператора электронной торговой площадки, а также формированием земельного участка и изменением земельного участка в результате такого формирования, в том числе с государственной регистрацией в отношении этих участков, и размещает ее на электронной торговой площадке с указанием порядка и сроков возмещения затрат на организацию и проведение электронных торгов;
- оформляет результаты электронных торгов;

- принимает решение об аннулировании результатов электронных торгов либо об отмене решения о продаже предмета электронных торгов претенденту на покупку в случаях и порядке, предусмотренных Положением;

- предоставляет оператору электронной торговой площадки информацию об основных реквизитах платежа в республиканский, местный бюджеты либо продавца для перечисления суммы задатка победителя электронных торгов (претендента на покупку);

- осуществляет иные функции.

Операторами электронной торговой площадки выступают юридические лица, оказывающие услуги по проведению электронных торгов по продаже находящегося в государственной собственности имущества, включая земельные участки, права заключения договора аренды государственного имущества, права аренды земельных участков, права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), обеспечивающие функционирование электронной торговой площадки, привлекаемые организаторами электронных торгов. В их число входят:

- открытое акционерное общество «Белорусская универсальная товарная биржа»;

- коммунальное унитарное предприятие «Минский городской центр недвижимости»;

- республиканское унитарное предприятие «Институт недвижимости и оценки»;

- коммунальное консалтинговое унитарное предприятие «Витебский областной центр маркетинга»;

- коммунальное консалтинговое унитарное предприятие «Минский областной центр инвестиций и приватизации»;

- республиканское унитарное предприятие по оказанию услуг «БелЮрОбеспечение»;

- республиканское унитарное предприятие «Информационный центр Министерства экономики Республики Беларусь»;

- общество с ограниченной ответственностью «ИПМ-Консалт оценка».

Оператор электронной торговой площадки:

- заключает договор на оказание услуг по проведению электронных торгов с организатором электронных торгов;

- размещает регламент, определенный оператором электронной торговой площадки, на электронной торговой площадке в свободном доступе;

- устанавливает время начала проведения электронных торгов, информация о котором размещается на электронной торговой площадке в соответствии с регламентом, определенным оператором электронной торговой площадки;

- предоставляет организатору электронных торгов возможность размещения информации о затратах на организацию и проведение электронных торгов, а участникам электронных торгов – возможность ознакомления с указанной информацией;

- осуществляет прием заявлений на участие в электронных торгах, регистрацию участников электронных торгов в соответствии с регламентом, определенным оператором электронной торговой площадки, с соблюдением установленных требований;

- проверяет наличие суммы задатка на текущем (расчетном) банковском счете, указанном в извещении;

- обеспечивает доступ участников электронных торгов на электронную торговую площадку и их участие в электронных торгах;

- обеспечивает равный доступ участников электронных торгов к процедуре проведения электронных торгов, надежность функционирования используемых программно-аппаратных средств электронной торговой площадки;

- осуществляет иные функции.

Для участия в электронных торгах лицу, желающему принять в них участие, необходимо подать заявление, приложить к нему изображение документа, подтверждающего перечисление задатка на счет, указанный в извещении, пройти регистрацию в качестве участника электронных торгов с последующим присвоением ему уникального номера для участия в электронных торгах. Одновременно с подачей заявления лицо, желающее принять участие в электронных торгах, принимает условия соглашения.

Форма заявления, порядок регистрации и условия участия участников электронных торгов устанавливаются регламентом, определенным оператором электронной торговой площадки.

Сумма задатка устанавливается организатором электронных торгов в размере:

- не более 20 % от начальной цены предмета электронных торгов, если иное не установлено законодательными актами, за исключением электронных торгов с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине;

- одной базовой величины при проведении электронных торгов с начальной ценой, равной одной базовой величине;

– начальной цены продажи права заключения договора аренды имущества, определяемой в соответствии с Положением о порядке проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049, при проведении электронных торгов по продаже права заключения договора аренды имущества.

В случае создания комиссии организатор электронных торгов назначает председателя комиссии и заместителя председателя. В состав комиссии могут включаться представители организатора электронных торгов, продавца, а также других государственных органов и иных организаций с их согласия. Комиссия может быть создана для организации и проведения одних электронных торгов или на определенный период времени, как правило, на один год. Все решения комиссии отражаются в протоколе, который подписывается председателем (в его отсутствие – заместителем председателя) и членами комиссии, присутствовавшими на заседании.

Организатор электронных торгов может делегировать комиссии следующие функции:

- определение электронной торговой площадки;
- оформление результатов электронных торгов.

Извещение подлежит обязательному опубликованию не позднее чем за 30 календарных дней до даты проведения электронных торгов по продаже:

– предмета электронных торгов, находящегося в республиканской собственности, – на официальном сайте Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет;

– предмета электронных торгов, находящегося в коммунальной собственности, земельных участков или права аренды земельных участков – на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет;

– не завершенных строительством жилых домов, дач, права проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу, – в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь, и на соот-

ветствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет.

Информация о торгах не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения дополнительно подлежит опубликованию в отношении:

- предмета электронных торгов, находящегося в республиканской собственности, – в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь;

- предмета электронных торгов, находящегося в коммунальной собственности, не завершаемых строительством жилых домов, дач, земельных участков или права аренды земельных участков, права проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу, – в печатных средствах массовой информации, определенных облисполкомами и Минским горисполкомом.

Торги, проводимые после несостоявшихся или нерезультативных торгов, аннулирования результатов ранее проведенных торгов, считаются *повторными*. Извещение о проведении повторных торгов подлежит опубликованию не менее чем за 10 рабочих дней до даты их проведения, а информация о таких торгах – не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения.

В *извещении указываются* (рис. 2): дата проведения электронных торгов; порядок, в соответствии с которым проводятся электронные торги; информация о предмете электронных торгов, в том числе его местонахождении; начальная цена предмета электронных торгов; обязательные условия электронных торгов (при проведении электронных торгов с установлением обязательных условий); наименование организатора электронных торгов, его место нахождения и контактные телефоны; сведения о продавце, его контактные телефоны (в случае, когда продавец не является организатором электронных торгов); наименование оператора электронной торговой площадки, электронный адрес электронной торговой площадки; размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты текущего (расчетного) банковского счета, на который он должен быть перечислен; дата и время окончания приема заявлений с прилагаемыми к ним документами; срок подписания договора, заключаемого по результатам электронных торгов; другие сведения, определяемые организатором электронных торгов.

ООО «ИПМ-Консалт оценка» извещает о проведении электронных торгов 19.09.2023 по продаже недвижимого имущества, принадлежащего Республиканскому торговому унитарному предприятию «Торговый дом «ЛЕГПРОМ»

Извещение о проведении аукциона		
Организатор аукциона: ООО «ИПМ-Консалт оценка», г. Минск, ул. Мележа, 5, корп. 2, пом. 1703		
Продавец: РТУП «Торговый дом «ЛЕГПРОМ», 220004, г. Минск, ул. Раковская, д. 18		
Имущество, реализуемое одним лотом, по адресу: г. Минск, ул. Раковская, 18, 18/1		
Наименование (назначение)	Инв. номер	Общ. пл., кв.м.
Административное здание с объектами торговли и общественного питания (здание административно-хозяйственное). Составные части и	500/С-1973	010 кв.м.
Площадка		
административно-хозяйственное):	500/С-1973	528 кв. м.
водопроводная сеть (сооружение		
ального хозяйства). Составные части и	500/С-1018658	7,6 м
- трубопровод хозяйственно-питьевой		
- колодец водопроводный		
канализационная сеть (сооружение		
ального хозяйства). Составные части и	500/С-1018659	39,4 м
- трубопровод хозяйственно-бытовой		
Б - колодец канализационный		
и специализированное коммунального		
и принадлежности. Литер А - трубопровод	500/С-1018657	37 м
и принадлежности. Литер А - трубопровод		
и принадлежности. Литер А - трубопровод	500/С-1018655	35 м
и принадлежности. Подробный список размещен на сайте организатора аукциона		
и общественного питания, а-г		
Административное (здание		
Хозяйственно-питьевая		
специализированное коммуна		
принадлежности: Литер А		
водопроводной сети, литер Б		
Хозяйственно-бытовым в		
специализированное коммуна		
принадлежности: Литер А		
канализационной сети, литер		
Гомельская сеть (сооружение		
хозяйства). Составные части		
тепловой сети, литер 6 - тепло		
Гомельская сеть (сооружение		
хозяйства). Составные части		
тепловой сети		
В состав лота входит также		
www.ipmtorgi.by.		

Рис. 2. Фрагмент извещения о проведении электронных торгов, размещенного на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [33]

В информации о торгах, подлежащей опубликованию в печатных средствах массовой информации, указываются: дата проведения электронных торгов; информация о предмете электронных торгов, в том числе его местонахождении; начальная цена предмета электронных торгов; наименование продавца (в случае, когда продавец не является организатором электронных торгов); наименование организатора электронных торгов; наименование оператора электронной торговой площадки, электронный адрес электронной торговой площадки; информация об опубликовании извещения на соответствующих официальных сайтах Государственного комитета по имуществу и (или) облисполкомов, Минского горисполкома в глобальной компьютерной сети Интернет с указанием электронных адресов сайтов.

В размещаемой на электронной торговой площадке информации указываются: дата и время проведения электронных торгов; порядок, в соответствии с которым проводятся электронные торги; информация о

предмете электронных торгов; место нахождения предмета электронных торгов; начальная цена предмета электронных торгов; наименование продавца, его место нахождения и контактные телефоны (в случае, когда продавец не является организатором электронных торгов); наименование организатора электронных торгов, его место нахождения и контактные телефоны; наименование оператора электронной торговой площадки, электронный адрес электронной торговой площадки; обязательные условия электронных торгов (при проведении электронных торгов с установлением обязательных условий); размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты текущего (расчетного) банковского счета, на который он должен быть перечислен; информация о порядке и сроках возмещения затрат на организацию и проведение электронных торгов; дата и время окончания приема заявлений с прилагаемыми к ним документами; порядок оформления участия в электронных торгах; перечень представляемых участниками электронных торгов документов и требования к их оформлению; порядок определения победителя электронных торгов; срок возможного отказа от проведения электронных торгов; срок подписания договора, заключаемого по результатам электронных торгов; информация о возможности предоставления рассрочки в соответствии с законодательством; ссылка на соответствующие официальные сайты Государственного комитета по имуществу и (или) облисполкомов, Минского горисполкома в глобальной компьютерной сети Интернет, на которых опубликовано извещение; другие сведения, определяемые организатором электронных торгов.

При продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений в информации, размещаемой на электронной торговой площадке, дополнительно указываются:

- информация о земельном участке для строительства и обслуживания продаваемого имущества (вид права на земельный участок, указанный в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, площадь, а также срок аренды земельного участка в случае предоставления земельного участка в аренду);

- сведения о возможном использовании земельного участка в зависимости от назначения недвижимого имущества с учетом комплексного развития территории, а также условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

При продаже земельных участков, продаваемых в частную собственность, в информации, размещаемой на электронной торговой площадке, дополнительно указываются:

- кадастровые номера и адреса земельных участков, выставляемых на электронные торги, их площадь, целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

- характеристика расположенных на земельных участках инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости по решению комиссии или организатора электронных торгов – инженерно-геологических условий;

- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории;

- условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

- порядок осмотра на местности земельных участков, которые выставляются на электронные торги.

При продаже права аренды земельных участков в информации, размещаемой на электронной торговой площадке, дополнительно указываются:

- кадастровые номера и адреса земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам электронных торгов, их площадь, целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

- сроки аренды земельных участков;

- характеристика расположенных на земельных участках инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости по решению комиссии или организатора электронных торгов – инженерно-геологических условий;

- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории;

- условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

- порядок осмотра на местности земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам электронных торгов.

При продаже не завершенных строительством жилых домов, дач в информации, размещаемой на электронной торговой площадке, дополнительно указываются:

- кадастровый номер и адрес (местонахождение) земельного участка, его площадь, вид права, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
- описание не завершенных строительством жилого дома, дачи, их составных частей и принадлежностей (хозяйственных и иных построек), а также при наличии – площадь;
- характеристика расположенных на земельном участке инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости инженерно-геологических условий;
- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории.

При проведении электронных торгов по продаже права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) в информации, размещаемой на электронной торговой площадке, дополнительно указываются:

- краткая информация о расположенных на земельных участках объектах, подлежащих сносу, об условиях сноса и ориентировочном размере убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов;
- сроки заключения договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);
- информация о расположенных на земельных участках инженерных коммуникациях и сооружениях (при их наличии) и при необходимости инженерно-геологических условиях;
- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории (при наличии);
- порядок осмотра земельных участков, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на которых предполагается предоставить по результатам электронных торгов;
- сроки аренды земельных участков, если эти земельные участки предполагается предоставить в аренду в результате электронных торгов.

При продаже права заключения договора аренды имущества в информации, размещаемой на электронной торговой площадке, дополнительно указывается размер коэффициента к базовой ставке арендной платы или размер арендной платы, устанавливаемые в соответствии с

Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом».

Указанная информация размещается на электронной торговой площадке организатором электронных торгов не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения в глобальной компьютерной сети Интернет.

9.6. Порядок проведения электронных торгов

Согласно Положению о порядке проведения электронных торгов, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 608 «О проведении электронных торгов» (далее – Положение), до начала электронных торгов участники обязаны ознакомиться с суммой затрат на организацию и проведение электронных торгов, размещенной на сайте оператора электронной торговой площадки и (или) электронной торговой площадке.

Электронные торги проводятся на электронной торговой площадке оператора электронной торговой площадки в указанную в извещении дату путем последовательного повышения участниками начальной цены предмета электронных торгов на величину, равную величине шага электронных торгов.

Шаг электронных торгов – это величина повышения начальной цены предмета электронных торгов в размере от 5 до 15 % от начальной цены. Он, за исключением первого шага электронных торгов, устанавливается организатором электронных торгов в фиксированной сумме и не изменяется в течение всего периода проведения электронных торгов. Первый шаг электронных торгов устанавливается в фиксированной сумме, составляющей 5 % от начальной цены предмета электронных торгов.

Со времени начала проведения электронных торгов оператором электронной торговой площадки на электронной торговой площадке размещаются:

- информация о времени начала проведения электронных торгов с указанием наименования предмета электронных торгов;
- информация о начальной цене предмета электронных торгов;
- информация о количестве участников электронных торгов, прошедших электронную регистрацию;

- предложения о цене предмета электронных торгов с указанием времени их поступления и номеров участников, внесших эти предложения;

- время, оставшееся до окончания внесения предложений о цене предмета электронных торгов.

В течение 10 минут со времени начала электронных торгов участникам электронных торгов предлагается внести предложение о приобретении предмета электронных торгов по начальной цене, повышенной на величину первого шага электронных торгов.

В случае, если в течение указанного времени:

- внесено предложение о приобретении предмета электронных торгов по начальной цене предмета электронных торгов, повышенной на величину первого шага электронных торгов, то время для внесения следующих предложений об увеличенной на шаг электронных торгов цене предмета электронных торгов продлевается на 10 минут со времени внесения указанного и каждого следующего предложения. Если в течение 10 минут после внесения очередного предложения о цене предмета электронных торгов следующее предложение не внесено, электронные торги завершаются;

- не внесено ни одного предложения о приобретении предмета электронных торгов по начальной цене предмета электронных торгов, повышенной на величину первого шага электронных торгов, то электронные торги завершаются.

Если два и более участника электронных торгов внесут одинаковые предложения о цене предмета электронных торгов, при помощи программно-аппаратных средств электронной торговой площадки учитывается только предложение одного участника, внесенное раньше других.

После завершения электронных торгов оператором электронной торговой площадки на электронной торговой площадке в свободном доступе размещается следующая информация: дата и время завершения электронных торгов; наименование предмета электронных торгов и его место нахождения; начальная цена предмета электронных торгов; цена продажи предмета электронных торгов; номер победителя электронных торгов (претендента на покупку).

Информация об итогах электронных торгов направляется оператором электронной торговой площадки организатору электронных торгов в день завершения электронных торгов в соответствии с регламентом, определенным оператором электронной торговой площадки.

Организатор электронных торгов (комиссия) имеет право наблюдать за ходом электронных торгов в порядке, установленном регламентом, определенным оператором электронной торговой площадки.

В случаях возникновения при проведении электронных торгов технического сбоя, проведения технических и регламентных работ, влекущих за собой невозможность функционирования электронной торговой площадки, дальнейшее возобновление проведения электронных торгов производится в соответствии с регламентом, определенным оператором электронной торговой площадки.

Электронные торги признаются *несостоявшимися*, о чем организатором электронных торгов или комиссией составляется протокол о признании электронных торгов несостоявшимися, если заявление на участие в них подано только одним участником, или для участия в электронных торгах не было подано ни одного заявления, или электронную регистрацию на электронной торговой площадке прошел только один из участников, или ни один из участников не прошел электронную регистрацию.

В случае, если электронные торги признаны несостоявшимися в силу того, что заявление на участие в них подано только одним участником электронных торгов либо электронную регистрацию прошел только один участник, организатором электронных торгов или комиссией принимается решение о продаже предмета электронных торгов этому участнику при его согласии по начальной цене, увеличенной на 5 %.

Согласие на приобретение предмета электронных торгов претендент на покупку подтверждает путем внесения предложения о приобретении предмета электронных торгов по начальной цене предмета электронных торгов, повышенной на величину первого шага электронных торгов, в течение 10 минут с начала проведения электронных торгов. Отсутствие указанного предложения от участника электронных торгов признается отказом от приобретения предмета электронных торгов.

Электронные торги по продаже конкретного предмета электронных торгов признаются *нерезультативными*, о чем организатором электронных торгов или комиссией составляется протокол о признании электронных торгов нерезультативными, если ни один из участников электронных торгов не внес предложения о приобретении предмета электронных торгов по начальной цене, повышенной на величину первого шага электронных торгов.

По решению организатора электронных торгов результаты электронных торгов могут быть *аннулированы*, а решение о продаже предмета электронных торгов претенденту на покупку может быть отменено в случаях, если победитель электронных торгов (претендент на покупку) в установленный срок:

- не возместил затраты на организацию и проведение электронных торгов;

- не подписал договор по результатам электронных торгов;

- не внес плату (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), взимаемую за земельный участок или право аренды земельного участка (при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений одновременно с продажей земельного участка в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь или права аренды земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания этого имущества, земельного участка, продаваемого в частную собственность, права аренды земельного участка);

- не выполнил условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, а также иные условия участия в электронных торгах (при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений одновременно с продажей земельного участка в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь или права аренды земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания этого имущества, а также в случае предоставления земельного участка покупателю этого имущества в аренду без проведения аукциона и взимания платы за право аренды, земельного участка, продаваемого в частную собственность, права аренды земельного участка).

Результаты электронных торгов оформляются не позднее следующего рабочего дня после завершения электронных торгов и получения от оператора электронной торговой площадки информации об итогах электронных торгов *протоколом о результатах электронных торгов* или о признании электронных торгов несостоявшимися, в соответ-

ствии с которым с претендентом на покупку заключается договор по результатам электронных торгов, который подписывается всеми присутствующими членами комиссии (в случае создания комиссии) и утверждается организатором электронных торгов.

В день оформления результатов электронных торгов один экземпляр протокола выдается организатору электронных торгов, второй экземпляр протокола направляется победителю электронных торгов (претенденту на покупку). В случае, если продавец не является организатором электронных торгов, ему выдается дополнительный экземпляр протокола.

В протоколе указываются:

- дата и время проведения электронных торгов;
- сведения о предмете электронных торгов, его место нахождения;
- начальная цена предмета электронных торгов;
- цена продажи предмета электронных торгов;
- победитель электронных торгов (претендент на покупку);
- наименование продавца, его место нахождения и контактные телефоны (в случае, когда продавец не является организатором электронных торгов);
- наименование организатора электронных торгов, его место нахождения и контактные телефоны;
- наименование оператора электронной торговой площадки, его электронный адрес;
- обязательные условия электронных торгов (при проведении электронных торгов с установлением обязательных условий);
- порядок, размеры и сроки возмещения затрат на организацию и проведение электронных торгов;
- обязательство победителя электронных торгов (претендента на покупку) и срок подписания договора, заключаемого по результатам электронных торгов, который не может превышать срок, указанный в извещении;
- обязательство победителя электронных торгов (претендента на покупку) по возмещению затрат на организацию и проведение электронных торгов.

При продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений в протоколе дополнительно указываются:

- вид права на земельный участок и его место нахождения, площадь, кадастровый номер земельного участка;

– целевое назначение земельного участка, а также его назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– срок аренды земельного участка – в случае предоставления земельного участка в аренду;

– сведения о возможном использовании земельного участка в зависимости от назначения недвижимого имущества с учетом комплексного развития территории, а также условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

– срок внесения победителем электронных торгов (претендентом на покупку) и сумма платы, взимаемой за земельный участок, продаваемый в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или за право аренды земельного участка, а также наименование соответствующего местного бюджета, в который перечисляется данная сумма, с указанием основных реквизитов платежа – в случае продажи земельного участка или права аренды земельного участка;

– другие необходимые сведения.

При продаже земельных участков, продаваемых в частную собственность, в протоколе дополнительно указываются:

– кадастровый номер и адрес земельных участков;

– площадь, целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– обязательства по внесению платы за земельный участок (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами);

– условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

– другие необходимые сведения.

При продаже права аренды земельных участков в протоколе дополнительно указываются:

– кадастровые номера и адреса земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам электронных торгов, их площадь, целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

– сроки аренды земельных участков;

- обязательства победителя электронных торгов (претендента на покупку) по внесению платы за право аренды земельных участков (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами);

- условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

- другие необходимые сведения.

При продаже не завершенных строительством жилых домов, дач в протоколе дополнительно указываются:

- площадь, кадастровый номер земельного участка, его адрес (местонахождение), вид права на земельный участок, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

- описание не завершенных строительством жилого дома, дачи, их составных частей и принадлежностей (хозяйственных и иных построек), а также при наличии – площадь;

- условия завершения строительства жилого дома, дачи на земельном участке, а в случае необходимости их реконструкции, сноса – условия реконструкции либо сноса и строительства на земельном участке иного жилого дома, дачи;

- условия электронных торгов по продаже не завершенных строительством жилого дома, дачи (при наличии таких условий);

- лицо, которому возмещается стоимость не завершенных строительством жилого дома, дачи;

- начальная цена единого предмета электронных торгов, в том числе не завершенных строительством жилого дома, дачи и земельного участка или платы за право аренды земельного участка;

- цена продажи единого предмета электронных торгов, в том числе цена продажи не завершенных строительством жилого дома, дачи, исчисленная пропорционально его удельному весу в начальной цене предмета электронных торгов;

- срок аренды земельного участка (в случае продажи права аренды земельного участка);

- срок, сумма и реквизиты текущих (расчетных) банковских счетов для перечисления победителем электронных торгов (претендентом на покупку) платы за земельный участок или за право аренды земельного участка, за не завершенные строительством жилой дом, дачу, для перечисления средств на возмещение затрат на организацию и проведение электронных торгов;

- обязательство победителя электронных торгов (претендента на покупку) заключить договор аренды земельного участка (в случае продажи права аренды земельного участка) и сроки его заключения;

- обязательство по обращению за государственной регистрацией в отношении предмета электронных торгов;

- другие необходимые условия.

При проведении электронных торгов по продаже права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) в протоколе дополнительно указываются:

- место размещения земельного участка, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на котором предполагается предоставить по результатам электронных торгов;

- другие необходимые сведения.

При продаже права заключения договора аренды имущества в протоколе дополнительно указываются:

- обязательства победителя электронных торгов (претендента на покупку) и текущий (расчетный) банковский счет по перечислению средств в счет оплаты предмета электронных торгов;

- другие необходимые сведения.

Задаток возвращается оператором электронной торговой площадки всем участникам электронных торгов, кроме случаев, предусмотренных Положением, в течение пяти рабочих дней со дня проведения электронных торгов.

Задаток победителя электронных торгов (претендента на покупку) перечисляется оператором электронной торговой площадки в соответствующий бюджет либо на текущий (расчетный) банковский счет, указанный организатором электронных торгов, в течение пяти рабочих дней со дня проведения электронных торгов и учитывается при окончательных расчетах за предмет электронных торгов по договору, заключаемому по результатам электронных торгов.

Возмещение затрат на организацию и проведение электронных торгов осуществляется победителем электронных торгов (претендентом на покупку), который обязан перечислить в соответствующий бюджет либо на текущий (расчетный) банковский счет, указанный в протоколе, сумму затрат на организацию и проведение электронных торгов в определенные в протоколе сроки.

После предъявления продавцу копий платежных документов о перечислении суммы затрат на организацию и проведение электронных торгов в соответствии с условиями электронных торгов между продавцом и победителем электронных торгов (претендентом на покупку) заключается договор по результатам электронных торгов.

9.7. Особенности продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений, за исключением их продажи на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине

В соответствии с Положением о порядке проведения электронных торгов (далее – Положение), в предусмотренных законодательными актами случаях продажа капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений, за исключением пустующих жилых домов, осуществляется:

- одновременно с продажей необходимого для строительства и обслуживания продаваемого имущества земельного участка, продаваемого в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

- одновременно с продажей права аренды земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания продаваемого имущества;

- с предоставлением земельного участка покупателю этого имущества в аренду без проведения аукциона и взимания платы за право аренды.

Организатором электронных торгов в указанных случаях выступают комитеты государственного имущества областных, Минского городского исполнительных комитетов.

Капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения в случае их продажи одновременно с земельным участком, продаваемым в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или правом аренды земельного участка составляют единый предмет электронных торгов.

При продаже капитального строения (здания, сооружения) или незавершенного законсервированного либо незаконсервированного капитального строения одновременно с продажей в частную собственность земельного участка, необходимого для его строительства и обслуживания, либо права аренды такого земельного участка извещение подлежит обязательному опубликованию не позднее чем за 30 календарных дней до дня проведения торгов на соответствующих официальных сайтах Государственного комитета по имуществу, облисполкомов, Минского горисполкома в глобальной компьютерной сети Интернет.

Начальная цена единого предмета электронных торгов определяется как сумма начальной цены капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного и незаконсервированного капитального строения и начальной цены земельного участка или начальной цены права аренды земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания этого имущества, и устанавливается организатором электронных торгов.

После принятия решения об отчуждении капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного и незаконсервированного капитального строения продавец заключает с организатором электронных торгов договор поручения на организацию и проведение электронных торгов по продаже этого имущества. В установленных случаях соответствующий местный исполнительный комитет заключает с организатором электронных торгов договор поручения на организацию и проведение электронных торгов по продаже земельного участка, продаваемого в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или права аренды земельного участка.

Форма указанных договоров определяется Государственным комитетом по имуществу.

Местный исполнительный комитет (за исключением случаев отчуждения недвижимого имущества для последующего сноса без изъятия и предоставления земельного участка):

- принимает решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

- определяет вид права на земельный участок;

- определяет срок, на который заключается договор аренды земельного участка, в случае продажи права аренды земельного участка и предоставления земельного участка в аренду без аукциона и взимания платы;

- устанавливает начальную цену земельного участка, продаваемого в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или продаваемого права аренды земельного участка (в рублях);

- заключает с победителем электронных торгов либо претендентом на покупку договор аренды земельного участка – в случае продажи права аренды земельного участка и предоставления земельного участка в аренду без аукциона и взимания платы.

При оформлении результатов электронных торгов составляется *протокол* в пяти экземплярах, который подписывается всеми присутствующими членами комиссии (в случае создания комиссии) и утверждается организатором электронных торгов. Один экземпляр протокола выдается организатору электронных торгов, второй экземпляр протокола – продавцу, третий, четвертый и пятый экземпляры протокола направляются в местный исполнительный комитет. Один из экземпляров протокола, направленных в местный исполнительный комитет, остается на хранении в данном комитете, второй экземпляр протокола приобщается к материалам землеустроительного дела по формированию земельного участка, третий экземпляр протокола подлежит выдаче победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в установленном порядке. Победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в день утверждения протокола направляется копия протокола.

Цена продажи единого предмета электронных торгов в протоколе отражается с указанием цены продажи капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного и незаконсервированного капитального строения и цены продажи земельного участка в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь или права аренды земельного участка.

При продаже единого предмета электронных торгов задаток победителя электронных торгов (претендента на покупку) в 10-дневный срок после утверждения протокола перечисляется оператором электронной торговой площадки в соответствующий бюджет и учитывается при окончательных расчетах за капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное и незаконсервированное капитальное строение по договору купли-продажи и земельный участок, продаваемый в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или за право аренды земельного участка.

По заявлению победителя электронных торгов (претендента на покупку) местным исполнительным комитетом предоставляется рассрочка внесения платы за земельный участок, продаваемый в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или за право аренды земельного участка. Указанное заявление подается победителем электронных торгов (претендентом на покупку) в местный исполнительный комитет не позднее одного рабочего дня после утверждения протокола. Решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельный участок, продаваемый в частную соб-

ственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или за право аренды земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о предоставлении рассрочки.

В течение 10 рабочих дней после утверждения протокола победитель электронных торгов (претендент на покупку) обязан:

- возместить затраты на организацию и проведение электронных торгов;

- выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка;

- внести плату (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами) за земельный участок, продаваемый в частную собственность, или за право аренды земельного участка (при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений в случае их продажи одновременно с земельным участком, продаваемым в частную собственность негосударственного юридического лица Республики Беларусь, или правом аренды земельного участка).

После совершения победителем электронных торгов (претендентом на покупку) предусмотренных действий и представления организатору электронных торгов, продавцу и в местный исполнительный комитет копий платежных документов, но не позднее 10 рабочих дней, с победителем электронных торгов (претендентом на покупку) в соответствии с условиями электронных торгов продавцом заключается договор купли-продажи капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного или незаконсервированного капитального строения. В тот же срок местный исполнительный комитет передает победителю электронных торгов (претенденту на покупку) выписку из решения об изъятии земельного участка и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и выдает экземпляр протокола. Если земельный участок предоставляется победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в аренду, в тот же срок местным исполнительным комитетом с ним заключается также договор аренды земельного участка.

9.8. Особенности продажи недвижимого имущества, незавершенных законсервированных капитальных строений, долей в праве собственности, движимого имущества на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине

При продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, за исключением пустующих жилых домов, на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине, *организатором электронных торгов* выступают комитеты государственного имущества областных, Минского городского исполнительных комитетов.

Начальная цена продажи, равная одной базовой величине, определяется в отношении всего объекта недвижимого имущества, включая его составные части и принадлежности согласно техническому паспорту, либо ведомости технических характеристик, либо паспорту неиспользуемого объекта.

Участниками электронных торгов с начальной ценой, равной одной базовой величине, могут быть юридические лица и индивидуальные предприниматели Республики Беларусь, а также иностранные юридические лица, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства.

Местный исполнительный комитет в случае продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, незавершенных незаконсервированных капитальных строений на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине (за исключением случаев их отчуждения для последующего сноса без изъятия и предоставления земельного участка):

- принимает решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;
- определяет срок, на который заключается договор аренды земельного участка;
- заключает с победителем электронных торгов либо претендентом на покупку договор аренды земельного участка.

В случае продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, незавер-

шенных незаконсервированных капитальных строений на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине, при оформлении результатов электронных торгов составляется *протокол* в пяти экземплярах, который подписывается всеми присутствующими членами комиссии (в случае создания комиссии) и утверждается организатором электронных торгов. Один экземпляр протокола выдается организатору электронных торгов, второй экземпляр протокола – продавцу, третий, четвертый и пятый экземпляры протокола направляются в местный исполнительный комитет. Один из экземпляров протокола, направленных в местный исполнительный комитет, остается на хранении в данном комитете, второй экземпляр протокола приобщается к материалам землеустроительного дела по формированию земельного участка, третий экземпляр протокола подлежит выдаче победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в установленном порядке. Победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в день утверждения протокола направляется копия протокола.

При продаже капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, незавершенных незаконсервированных капитальных строений на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине, победитель электронных торгов (претендент на покупку) обязан возместить затраты на организацию и проведение электронных торгов и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, в течение 10 рабочих дней после утверждения протокола.

После совершения указанных действий и представления организатору электронных торгов, продавцу и в местный исполнительный комитет копий платежных документов, но не позднее двух рабочих дней, с ним в соответствии с условиями электронных торгов продавцом заключается договор купли-продажи капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного или незаконсервированного капитального строения. В тот же срок местный исполнительный комитет передает победителю электронных торгов (претенденту на покупку) выписку из решения об изъятии земельного участка и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, выдает экземпляр протокола и заключает с ним договор аренды земельного участка.

9.9. Особенности продажи пустующих жилых домов на электронных торгах, в том числе с начальной ценой, равной одной базовой величине

Принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания пустующего жилого дома, государственная регистрация создания этого земельного участка, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него в регистре недвижимости до проведения электронных торгов не осуществляются.

Продажа пустующих жилых домов осуществляется с последующим предоставлением покупателю этого жилого дома земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания пустующего жилого дома, без проведения электронных торгов в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель, а в случае предоставления земельного участка в аренду – также без взимания платы за право аренды земельного участка.

Участниками электронных торгов могут быть граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица, если иное не установлено законодательными актами или международными договорами Республики Беларусь.

Организатором электронных торгов по продаже пустующих жилых домов, в том числе с начальной ценой, равной одной базовой величине, выступают местные исполнительные комитеты.

Местный исполнительный комитет после проведения электронных торгов в соответствии с компетенцией в области использования и охраны земель принимает непосредственно либо обеспечивает принятие городским (города районного подчинения), поселковым, сельским исполнительным комитетом по месту нахождения пустующего жилого дома решения о предоставлении победителю электронных торгов либо претенденту на покупку земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания проданного пустующего жилого дома, а в случае предоставления такого земельного участка на праве аренды также заключает либо обеспечивает заключение городским (города районного подчинения), поселковым, сельским исполнительным комитетом договора аренды земельного участка.

Извещение подлежит обязательному опубликованию на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского гориспол-

кома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет.

Информация об электронных торгах не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения дополнительно подлежит опубликованию в печатных средствах массовой информации, определенных облисполкомами и Минским горисполкомом. Информация об электронных торгах размещается также в государственном информационном ресурсе «Единый реестр пустующих домов» (с 1 января 2023 г.) и может быть размещена на соответствующих официальных сайтах местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет.

В течение 10 рабочих дней со дня утверждения протокола *победитель электронных торгов (претендент на покупку)* обязан:

- возместить затраты на организацию и проведение электронных торгов, в том числе расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости пустующего жилого дома;

- внести плату за предмет торгов (часть платы – в случае подачи письменного заявления на предоставление рассрочки);

- подать в местный исполнительный комитет, уполномоченный в соответствии с компетенцией в области использования и охраны земель на принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка, на котором расположен проданный жилой дом, заявление о предоставлении земельного участка.

Не позднее 10 рабочих дней после совершения победителем электронных торгов (претендентом на покупку) указанных действий местный исполнительный комитет заключает с ним договор купли-продажи и передает ему копию решения суда о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы, один экземпляр протокола. Второй экземпляр протокола подшивается в учетное дело по этому дому, третий – приобщается к материалам землеустроительного дела на земельный участок.

Победителю электронных торгов или претенденту на покупку по его письменному заявлению может предоставляться рассрочка оплаты пустующего жилого дома на срок до трех лет со дня заключения договора купли-продажи равными долями без индексации платежей. Победитель электронных торгов или претендент на покупку вправе исполнить обязательство по оплате приобретенного пустующего жилого дома досрочно.

9.10. Особенности продажи земельных участков и права аренды земельных участков, а также не завершенным строительством жилых домов, дач

Организатором электронных торгов по продаже земельных участков, продаваемых в частную собственность, и электронных торгов по продаже права аренды земельных участков, а также электронных торгов по продаже не завершенным строительством жилых домов, дач является соответствующий местный исполнительный комитет или уполномоченная им государственная организация.

Не завершенные строительством жилой дом, дача и земельный участок, необходимый для строительства и обслуживания не завершенным строительством жилого дома, дачи, или право аренды такого земельного участка составляют единый предмет электронных торгов.

Начальная цена единого предмета электронных торгов определяется как сумма начальной цены не завершенным строительством жилого дома, дачи и начальной цены земельного участка или начальной цены права аренды земельного участка.

Начальная цена не завершенным строительством жилого дома, дачи устанавливается не ниже стоимости, определенной территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним при проведении оценки их стоимости в соответствии с нормативными правовыми актами.

Местный исполнительный комитет:

- принимает решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона в случае проведения электронных торгов по продаже земельных участков в частную собственность либо по продаже права аренды земельных участков;

- принимает решение о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона в случае проведения электронных торгов по продаже единого предмета электронных торгов;

- определяет вид права на земельный участок;

- определяет срок, на который заключается договор аренды земельного участка, в случае продажи права аренды земельного участка;

- обеспечивает при необходимости формирование и государственную регистрацию создания земельных участков, выставляемых на электронные торги либо в отношении которых предполагается заключить договор аренды по результатам электронных торгов, возникнове-

ния права собственности Республики Беларусь, ограничений (обременений) прав на них, определяет их целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

- устанавливает начальную цену предмета электронных торгов, в том числе земельного участка, продаваемого в частную собственность, или права аренды земельного участка, не завершаемых строительством жилого дома, дачи, а также удельный вес стоимости незавершаемых строительством жилого дома, дачи в начальной цене предмета электронных торгов;

- принимает в соответствии со своей компетенцией решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, продаваемые в частную собственность, или за право аренды земельных участков;

- заключает с победителем электронных торгов либо претендентом на покупку договор аренды земельного участка в случае продажи права аренды земельного участка;

- осуществляет сбор и (или) подготовку необходимых документов для продажи с электронных торгов единого предмета электронных торгов;

- обеспечивает сохранность не завершаемых строительством жилого дома, дачи в период со дня вступления в силу решения суда об изъятии земельного участка и (или) не завершаемых строительством жилого дома, дачи путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему местному исполнительному комитету для продажи с публичных торгов до дня подписания протокола о результатах электронных торгов.

При проведении электронных торгов по продаже земельных участков, продаваемых в частную собственность, и электронных торгов по продаже права аренды земельных участков размеры таких земельных участков устанавливаются в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле и иными законодательными актами, а также в соответствии с проектами отвода земельных участков, разработанными с учетом схем землеустройства районов, градостроительных проектов детального планирования, а при отсутствии указанных схем и градостроительных проектов – материалами предварительного согласования места размещения земельных участков.

Создание земельных участков, сформированных для проведения электронных торгов, возникновение права собственности Республики Беларусь, ограничений (обременений) прав на них должно быть зарегистрировано в регистре недвижимости.

Средства, полученные от проведения электронных торгов по продаже земельных участков, продаваемых в частную собственность, и электронных торгов по продаже права аренды земельных участков, направляются в соответствующие местные бюджеты.

По результатам электронных торгов в день их проведения составляется *протокол* в трех экземплярах, который подписывается всеми присутствующими членами комиссии (в случае создания комиссии) и утверждается организатором электронных торгов. Один экземпляр протокола выдается организатору электронных торгов, второй и третий экземпляры протокола направляются в местный исполнительный комитет. Один из экземпляров протокола, направленных в местный исполнительный комитет, остается на хранении в данном комитете и приобщается к материалам землеустроительного дела об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, второй экземпляр протокола подлежит выдаче победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в установленном порядке. Победителю электронных торгов (претенденту на покупку) в день утверждения протокола направляется копия протокола.

По заявлению победителя электронных торгов (претендента на покупку) местным исполнительным комитетом предоставляется рассрочка внесения платы за земельный участок, продаваемый в частную собственность (за право аренды земельного участка). Указанное заявление подается победителем электронных торгов (претендентом на покупку) в местный исполнительный комитет не позднее одного рабочего дня после утверждения протокола. Решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельный участок, продаваемый в частную собственность (за право аренды земельного участка), принимается местным исполнительным комитетом в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о предоставлении рассрочки.

В течение 10 рабочих дней после утверждения протокола победитель электронных торгов (претендент на покупку) обязан:

- возместить затраты на организацию и проведение электронных торгов;
- выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка;

– внести плату (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения) за земельный участок, продаваемый в частную собственность, или за право аренды земельного участка.

После совершения победителем электронных торгов (претендентом на покупку) указанных действий, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет передает ему выписку из решения об изъятии земельного участка и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и один экземпляр протокола, а также заключает с ним договор аренды земельного участка – в случае проведения электронных торгов по продаже права аренды земельных участков.

9.11. Операции с недвижимостью на коммерческих и инвестиционных конкурсах

Как уже отмечалось ранее, торги могут проводиться в форме *конкурса*. При этом выигравшим торги по конкурсу признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организаторами торгов, предложило лучшие условия [3].

Конкурсы различаются [36]:

- 1) по форме проведения: коммерческие и инвестиционные;
- 2) условиям проведения: открытые и закрытые.

В соответствии с п. 1 ст. 418 ГК, в *открытом конкурсе* может участвовать любое лицо, а в *закрытом* участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Согласно ст. 4 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З «Об инвестициях» одним из способов осуществления инвестиций на территории Республики Беларусь является приобретение, создание, в том числе путем строительства, объектов недвижимого имущества, за исключением случаев, предусмотренных указанным Законом [13].

Следует отметить, что на коммерческих конкурсах преобладают мелкие и средние объекты, а на инвестиционных – крупные, в том числе градообразующие.

В коммерческом конкурсе главным является определение максимальной цены, тогда как инвестиционный конкурс предполагает выполнение социальных или инвестиционных условий.

Социальные условия могут предусматривать проведение следующих мероприятий: сохранение определенного числа рабочих мест и создание дополнительных; переподготовку работников; сохранение профиля деятельности объекта.

Инвестиционные условия могут предусматривать реконструкцию объекта, погашение задолженности перед бюджетом и прочими кредиторами, другие условия.

Инвестиционные и социальные условия реализуются за средства победителя, а невыполнение их в установленные сроки влечет расторжение договора купли-продажи, аренды.

В общем виде выделяют два направления капиталовложения: в сам объект недвижимости (ремонт здания, помещения и т. д.) и в модернизацию производства.

Инвестиционные программы разрабатываются в форме бизнес-плана и включают: характеристику состояния объекта, оценку материальной базы и экономического положения; проект модернизации; расчеты ТЭП; источники и объемы инвестиций. Такие программы разрабатываются претендентом и представляются конкурсной комиссии.

Основные этапы коммерческого конкурса предусматривают: инициирование условий конкурса собственником; создание конкурсной комиссии; рекламу конкурса; прием заявок; рассмотрение предложений, подведение итогов; оповещение участников об итогах конкурса; заключение договора купли-продажи с победителем; публикацию результатов конкурса; контроль за соблюдением договора (при инвестиционных условиях).

При организации инвестиционного конкурса конкурсная комиссия и собственник могут устанавливать также особые условия.

Литература: [3, 6, 25–27, 33, 36].

Контрольные вопросы

1. В какой форме могут проводиться торги?
2. Кто признается выигравшим торги на аукционе и по конкурсу?
3. Какие сведения в обязательном порядке должно содержать извещение о проведении торгов?
4. Что понимают под земельным аукционом?
5. Кто может принимать участие в аукционах по продаже земельных участков в частную собственность?
6. Как определяется начальная цена предмета аукциона по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества?
7. Что понимают под аукционом по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества?

8. Какую информацию содержит протокол о результатах аукциона по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества?

9. Что понимают под электронными торгами?

10. Перечислите предметы электронных торгов.

11. В каком случае продавцом предмета электронных торгов является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь?

12. Перечислите функции организатора электронных торгов.

13. Какие торги считаются повторными?

14. В чем состоят функции местного исполнительного комитета при организации электронных торгов по продаже земельных участков, продаваемых в частную собственность, по продаже права аренды земельных участков, а также по продаже не завершенных строительством жилых домов, дач?

10. ОСОБЕННОСТИ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. Понятие рынка недвижимости.

10.2. Сегментация рынка недвижимости.

10.3. Субъекты (участники) рынка недвижимости.

10.4. Риэлтерская деятельность.

10.5. Спрос и предложение на рынке недвижимости.

10.6. Ценообразование на рынке недвижимости.

10.7. Риски на рынке недвижимости.

10.8. Анализ рынка недвижимости.

10.9. Цикличность на рынке недвижимости.

10.1. Понятие рынка недвижимости

Рынок недвижимости – это экономико-правовое пространство, в котором происходит перераспределение объектов недвижимого имущества и прав на них экономическими методами между всеми имеющимися на данный момент времени продавцами (собственниками) и покупателями (пользователями) на основе спроса и предложения. Если исходить из триединства сущности объекта недвижимости как товара (физическая, правовая, экономическая), то рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Соответственно, ос-

новые процессы функционирования рынка недвижимости – это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.

В систему рынка недвижимости включаются отношения, возникающие в процессе:

- создания объектов недвижимости – между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, будущими собственниками и пользователями недвижимого имущества и другими лицами;

- оборота прав на недвижимость – между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами и т. д.;

- эксплуатации (управления) объектов недвижимости – между собственниками и управляющими, пользователями и управляющими.

Рынок недвижимости имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

- долговечность товара на рынке (длительный жизненный цикл объектов недвижимости), а также износ зданий и сооружений, что приводит к снижению стоимости объектов недвижимости с течением времени;

- локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, уникальны, а ценность их в значительной мере зависит от местонахождения объекта недвижимости и внешней окружающей среды;

- недостаточность аналитической и экспертной информации о состоянии рынка недвижимости (открытая информация о состоянии рынка бывает неполной и не всегда достоверной, так как сделки с недвижимостью часто носят эксклюзивный и конфиденциальный характер);

- величина спроса и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождением объекта) и историческим (периодом постройки объекта) факторами, состоянием инфраструктуры (наличием подъездных путей, метро и других видов транспорта, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, мест массового отдыха и т. д.);

- низкая эластичность (способность к изменениям в зависимости от цены) спроса и предложения (так как требуется большое количество времени на создание новых объектов), потребность значительных затрат на создание объектов недвижимости (денежные потоки в этот период отрицательные);

- сложность заключения сделки, особенно если объекты недвижимости могут быть обременены правами третьих лиц в различных комбинациях (сервитуты, права других лиц на долю и др.);

- сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий;

- товары рынка недвижимости служат не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателей, но и объектом инвестиционной деятельности;

- ограниченное количество товаров, способных удовлетворить запросы покупателей и, соответственно, ограниченное число возможных покупателей для продавцов и количество совершаемых сделок с объектами недвижимости;

- наличие многоканального финансирования (собственность на рынке недвижимости может быть финансируема как за счет собственных, так и за счет заемных источников);

- более высокий уровень издержек, связанных с поиском необходимого товара и контрагента сделки (лица, принявшего на себя те или иные обязательства по договору; каждая из сторон в договоре по отношению друг к другу);

- время, необходимое для реализации товара на рынке недвижимости, существенно больше, чем на других рынках (длительный срок экспозиции товаров);

- наличие определенных рисков.

Особенность рынка недвижимости со стороны потребителя заключается в том, что он не делает частых покупок на рынке недвижимости и, как правило, не обладает опытом приобретения или инвестирования в недвижимость, а также информацией о реальных ценах сделок. Соответственно, среднестатистический потребитель не сможет определить реальную рыночную стоимость объекта недвижимости и спрогнозировать изменения на рынке недвижимости.

На рынок недвижимости влияют следующие группы факторов:

- *политические* (политика, проводимая на различных уровнях управления государством; социально-экономическая направленность политики правительства; состояние и эффективность нормативной правовой базы, регулирующей функционирование рынка недвижимости; международные отношения и интеграция с другими государствами, регионами и т. п.);

- *экономические* (темпы роста валового внутреннего продукта (ВВП), кредитно-денежные отношения; залоговые отношения, темпы инфляции, доходы и покупательная способность населения, деловая активность, уровень развития рынка недвижимости, ценовая политика, колебания валютных курсов, наличие предприятий инвестиционно-

строительного комплекса, степень интеграции белорусской экономики в мировую, налогообложение и др.);

– *географические* (климат, рельеф, ландшафт, природные условия, наличие водоемов и лесов, возможность стихийных бедствий, радиационная динамика и т. д.);

– *социальные*, характеризующие состояние и качественный уровень населения (общая численность, продолжительность жизни, возрастной и семейный состав, стиль и уровень жизни, территориальное размещение, уровень образования, численность трудоспособного населения, количество безработных и т. д.);

– *научно-технические* (уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе, уровень инноваций в строительно-инвестиционных комплексах и т. п.);

– *экологические*, характеризующие экологическое состояние и безопасность, т. е. соответствие экологическим нормам среды функционирования объекта по физическим, санитарно-гигиеническим и климатическим параметрам;

– *технические* (уровень развития транспортной и социальной инфраструктуры, состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, наличие материально-технических и топливно-энергетических ресурсов и др.).

10.2. Сегментация рынка недвижимости

Две особенности недвижимости определяют реакцию рынка на спрос и предложение: уникальность (неповторимость) и неподвижность объектов. Ввиду неподвижности объектов они не могут, как другой товар, из места с низким спросом быть перенесены в место повышенного спроса, и покупатели чаще всего не могут переместиться либо неохотно перемещаются в места большего предложения. Поэтому недвижимость представлена местными сегментированными рынками, исходя из назначения и качества недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по ряду параметров:

– по *географическому фактору*: мировой, национальный, региональный, городской, местный (рынок отдельных территорий внутри города, застроенных однородными зданиями и примерно равных по качеству расположения в городе – объект расположен в центре города, на окраине и т. п.);

– по *состоянию земельного участка*: застроенные земельные участки; незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки; незастроенные земельные участки, непригодные для последующей стройки;

– по *степени готовности*: незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершенные строительством объекты; объекты, нуждающиеся в реконструкции и капитальном ремонте;

– по *виду объектов* недвижимости – рынок земельных участков, капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест и т. д.;

– по *степени представленности объектов* – рынок уникальных, редких и широко распространенных объектов;

– по *степени комфортности и ценовой категории* (например, жилье с высокой степенью комфортности (элитное), повышенной комфортности, типовое (эконом-класс), низких потребительских качеств (низший эконом-класс);

– по *качеству*, которое в основном определяется качеством отделки и инженерного оборудования (например, квартиры одного и того же типа с ремонтом «евростандарт» могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем с обычным ремонтом, хотя могут находиться даже в одном доме);

– по *способности приносить доход*: доходная недвижимость; условно доходная недвижимость (создаются условия для получения дохода); бездоходная недвижимость (для собственного пользования – проживание, ведение бизнеса);

– по *мотивации*: удовлетворение физических потребностей человека (квартира – в жилье; кафе, ресторан – в питании и т. д.); удовлетворение психологических потребностей (например, элитное жилье может удовлетворять потребность в престиже, подчеркивает социальный статус); удовлетворение потребностей в материальной выгоде (коммерческие объекты – получение дохода); удовлетворение эстетических потребностей и т. д.;

– по *типу прав* в отношении объекта недвижимости: право собственности, право аренды, право хозяйственного владения, право оперативного управления, право пожизненного владения, право постоянного пользования, право временного пользования, сервитут и др.;

– по *функциональному назначению*: жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, недвижимость специального назначения, недвижимость смешанного использования;

– по *типу участников*: рынок индивидуальных продавцов и покупателей, рынок посредников, рынок коммерческих фирм, рынок государственных организаций.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, можно разделить на специализированные субрынки в соответствии с потребительскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, уровню развития инфраструктуры и др. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и т. д.

Так, в зависимости от продолжительности и характера использования выделяют следующие виды рынков жилой недвижимости:

– рынок первичного жилья (объект недвижимости является местом постоянного проживания);

– рынок вторичного жилья (загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода);

– рынок третичного жилья, предназначенного для кратковременного проживания (гостиницы, хостелы и т. д.).

В зависимости от материала наружных стен здания различают рынки домов с кирпичными стенами, панельных, монолитных, деревянных и смешанного типа.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный.

Под *первичным рынком недвижимости* принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными) и впервые «выходящими» на рынок недвижимости объектами. Он обеспечивает передачу объектов в оборот прав собственности на рынке недвижимости.

Под *вторичным рынком недвижимости* понимаются сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты недвижимости могут уже длительное время находиться в эксплуатации.

У каждого из этих рынков есть свои особенности, положительные и отрицательные моменты:

– в юридическом плане преимущества первичного рынка состоят в том, что там обращаются объекты, имеющие минимальную юридическую историю;

– в экономическом плане объекты, представленные на первичном рынке, требуют существенно меньших эксплуатационных затрат;

– с точки зрения социальной однородности окружения первичный рынок предоставляет лучшие возможности, чем вторичный;

– с точки зрения эластичности предложение на вторичном рынке более способно адаптироваться к ценам, чем предложение на первичном (где быстро увеличить объем предложения невозможно).

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, снижение доходов населения, неблагоприятная экологическая обстановка и т. д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то падает спрос и цены на первичном.

Наиболее распространенная сегментация рынка недвижимости – по виду объектов, среди которых важное значение имеют наиболее развитые рынки: рынок жилой недвижимости (жилищный фонд); рынок коммерческой недвижимости (нежилой фонд). Каждый рынок недвижимости развивается самостоятельно, так как опирается на собственную нормативную правовую базу.

Рынок земельных участков. Под рынком земельных участков следует понимать не только куплю-продажу, но и предоставление в аренду. Земельный участок как сложный самостоятельный объект формирует особый рынок и его сегменты, которые принято выделять как относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земельного участка, формам собственности, составу прав на него, которые затем дифференцируются по размеру участков, местоположению, качеству земель, степени развитости инфраструктуры, удаленности от промышленных центров (в г. Минске – от МКАД), инвестиционной привлекательности, престижности и др.

Сегментирование рынка земельных участков позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. Например, размер земельных участков: крупные участки обычно пользуются спросом и ценятся выше лишь в престижных районах. При этом цена единицы земли в крупных массивах значительно ниже, чем мелких участков.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Хорошо освоенные земельные участки ценятся значительно дороже, чем неосвоенные. Разность между ценами освоенного и неосвоенного участков при равных размерах будет приблизительно равна величине затрат на развитие инфраструктуры и времени на освоение участка. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от административного центра, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса и пр.

Рынок жилой недвижимости. Изначально приватизация квартир из государственного жилого фонда за короткий срок создала широкую прослойку частных собственников. Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки. При этом качество жилья, его местоположение, количество комнат – основные параметры, которые влияют на спрос на рынке жилья и учитываются в ценах на жилье. Спрос на загородное жилье зависит в первую очередь от месторасположения.

Качество жилых помещений характеризуется по 20–30 показателям, включающим размер кухни, наличие балкона (лоджии, террасы), планировку комнат, санузла, вид из окон и т. д. На рынке жилой недвижимости выделяют: рынок комнат, рынок квартир в многоквартирных домах, рынок жилых домов и пр.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых здесь операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи, как на рынке жилья. На рынке нежилых помещений по функциональному назначению выделяются четыре основных сегмента, которые достаточно развиты: производственных, складских, офисных и торговых объектов, общая характеристика которых базируется на местоположении, площади, качестве помещения, сроках аренды, цене или арендной плате и других факторах.

Рынок офисных помещений (административная недвижимость). Прежде всего, недвижимость офисного назначения можно условно разделить на две группы: специализированную и неспециализированную.

К *специализированной офисной недвижимости* относятся объекты, специально спроектированные и построенные (реконструированные) для обеспечения функциональной среды офисного назначения.

К *неспециализированной офисной недвижимости* относятся здания, приспособленные для выполнения офисной функции (бывшие объекты общественно-административного и бытового назначения, проектные и научно-исследовательские институты и т. д.), а также встроенные помещения в зданиях любого назначения, в том числе жилого.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

– престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная плата в таких помещениях высокая;

– офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в качественно отремонтированных квартирах большого размера, переведенных в разряд нежилых помещений. Арендная плата здесь приемлема для успешно работающих организаций;

– помещения без отделки, ремонта и сопутствующих услуг в зданиях государственного нежилого фонда, государственных и частных предприятий. Арендная плата в таких помещениях относительно невысокая.

Выделяются четыре основных класса объектов офисного назначения: А (самый высокий); В (средний); С (ниже среднего); D (самый низкий).

К основным показателям полезности товара на рынке офисной недвижимости, в том числе определяющим его ценовое позиционирование, можно отнести: местоположение; техническое состояние здания, коммуникации, средства связи; инфраструктуру района, транспортное сообщение; характеристики объемно-планировочных решений; адекватность парковки; уровень безопасности; качество управления недвижимостью.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. В силу специфики ценообразования классификация торговой недвижимости в большей степени ориентирована на формат торговли, размер и экономическое местоположение, чем на конструктивные особенности.

По аналогии с офисной недвижимостью торговую недвижимость условно можно разделить на две категории:

– недвижимость отдельного предприятия торговли с собственным производственно-технологическим процессом;

– недвижимость группы предприятий торговли, объединенных одним архитектурно-строительным решением (местоположением).

Рынок складских помещений. Склады – это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения поступивших на них товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю. Складская недвижимость функционально должна обеспечивать успешное решение логистических задач, в том числе хранение и обработку товарно-материальных ценностей. Соот-

ветственно, потребительские качества складской недвижимости полностью определяются требованиями современных технологий хранения и обработки, в том числе обеспечивающих специальные условия хранения, автоматизацию складской деятельности, таможенную обработку, фасовку и т. д. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени оборудованности склада, его месторасположения, удаленности от транспортных узлов.

В зависимости от класса склады делятся на четыре вида: А, В, С, D. Класс склада определяется в соответствии со следующими параметрами: конструктивно-планировочными решениями, наличием и состоянием инженерных систем, местоположением и транспортной доступностью, площадью застройки территории, прилегающей территорией.

Рынок промышленной (производственной) недвижимости. На данном рынке обращаются промышленные здания и сооружения. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности, санитарно-техническому состоянию.

10.3. Субъекты (участники) рынка недвижимости

Участники рынка недвижимости – это группа лиц, вступающих в экономические отношения друг с другом с целью осуществления операций с недвижимостью.

Субъекты рынка недвижимости осуществляют деятельность различного характера:

- *посредническую* – профессиональная подготовка и организация встреч покупателей и продавцов, установление связей между ними, предоставление возможностей для альтернативного выбора объекта недвижимости в конкурентных условиях;

- *регулирующую* – в рамках функционирования рынка недвижимости происходит перераспределение ресурсов по сферам предпринимательской деятельности с целью наиболее полного удовлетворения общественных потребностей;

- *ценообразующую* – определение равновесия цен на объекты недвижимости, которые отражают соотношения между платежеспособным спросом и объемом предложений;

- *инвестиционную* – привлечение свободного капитала юридических лиц, накоплений физических лиц для перехода из пассивной формы в активную;

– *конкурентную* – организация добросовестной конкуренции между участниками рынка недвижимости и ограничение их воздействия на общие условия рыночной деятельности;

– *информационную* – сбор, анализ и распространение достоверной информации, позволяющей продавцам и покупателям принимать решения о продаже и покупке объектов недвижимости;

– *социальную* – определение места и роли участников рынка недвижимости в рыночной деятельности и обществе в целом, что способствует улучшению социальных отношений между ними.

В зависимости от позиции на рынке недвижимости всех его участников можно условно объединить в три группы.

1. *Продавцы (арендодатели)* – это любые юридические и физические лица, имеющее право собственности на объект недвижимости, либо уполномоченные ими лица на осуществление сделок с недвижимостью, государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.

2. *Покупатели (инвесторы, арендаторы)* – главные субъекты рынка недвижимости, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства. Ими также могут быть физические и юридические лица, которые могут действовать самостоятельно или через представителей, а также органы государственного управления, имеющие право на данную операцию в соответствии с законодательством.

3. *Обслуживающие инфраструктурные организации* – профессиональные участники рынка, обеспечивающие его функционирование в соответствии с установленными в стране нормами. Их состав определен перечнем процессов, протекающих на рынке недвижимости с участием государственных органов, и перечнем законных видов деятельности коммерческих структур. В связи с этим выделяют не менее двух категорий профессиональных участников: институциональные и неинституциональные.

Характер взаимоотношений между перечисленными группами достаточно сложный и не всегда прямой, поскольку какой-либо участник может выступать посредником от группы. Также специфика использования различных видов недвижимости накладывает отпечаток на характер процессов, протекающих на каждом сегменте рынка, динамику цен и арендных ставок.

К *институциональным участникам*, представляющим интересы государства и действующим от его имени с целью защиты прав участников рынка, а также для обеспечения юридического сопровождения сделок с объектами недвижимости, относятся:

- органы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ними;
- государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;
- республиканские и местные органы архитектуры и строительства;
- органы государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов;
- органы, ведающие технической инвентаризацией и проверкой характеристик недвижимого имущества;
- государственные органы, осуществляющие контроль (надзор) за соблюдением технических, противопожарных, санитарных и иных норм при строительстве и эксплуатации капитальных строений;
- проектировщики, эксперты, строители и монтажники строительных и транспортных сетей, государственных зданий и сооружений, специалисты по их технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;
- нотариусы – юристы, совершающие нотариальные действия в соответствии со своей компетенцией, например удостоверение сделок.

К *неинституциональным участникам* относятся юридические или физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность на рынке недвижимости в соответствии с законодательством. Действия этих участников рынка подчинены ожидаемым доходам, которые зависят от прогнозных тенденций использования или реализации объектов недвижимости. К ним относятся:

- *инвесторы* – это лица, осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь. Инвестиции – любое имущество и иные объекты гражданских прав, принадлежащие инвестору на праве собственности, ином законном основании, позволяющем ему распоряжаться такими объектами, вкладываемые инвестором на территории Республики Беларусь способами, предусмотренными законодательством, в целях получения прибыли (доходов) и (или) достижения иного значимого результата либо в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием;
- *застройщики (заказчики)* – юридические или физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, финансирующие возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющие строительную деятельность самостоятельно либо с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением или без привлечения подрядчика для выполнения отдельных видов работ на основании заключенного договора;

– *инженеры (инженерные организации)* – юридические лица или индивидуальные предприниматели, привлекаемые заказчиком, застройщиком для оказания инженерных услуг в строительстве в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг;

– *подрядчики* – юридические лица или индивидуальные предприниматели, имеющие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и заключившие договор строительного подряда с заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) в целях осуществления этой деятельности;

– *руководители (управляющие) проектов*, осуществляющие общее планирование, координацию и контроль реализации проекта от начала до его завершения с целью удовлетворения требований заказчика и обеспечения осуществимости проекта с функциональной и экономической точек зрения, а также завершения строительства в заданный срок в рамках утвержденной сметной документации и в соответствии с установленными стандартами качества;

– *изготовители и поставщики* строительных материалов и иного ресурсного обеспечения строительства;

– *агенты по недвижимости и риэлтеры*, оказывающие посреднические услуги продавцам (арендодателям) и покупателям (арендаторам) при совершении сделок с объектом недвижимости;

– *страховщики (страховые организации)* – коммерческие организации, созданные для осуществления страховой деятельности, имеющие специальное разрешение на ее осуществление;

– *управляющие недвижимостью*, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объектов недвижимости;

– *исполнители оценки и оценщики*, оказывающие услуги по независимой оценке объектов недвижимости для определения их стоимости. Оценщик – это аттестованное в установленном законодательством порядке физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица или индивидуального предпринимателя;

– *кредитно-финансовые организации*, занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости (банки, лизинговые компании и др.);

– *аналитики*, занимающиеся исследованием рынка недвижимости;

– *участники фондового рынка*, занимающиеся выпуском (эмиссией) и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищных облигаций, залковых при ипотечном кредитовании и др.). Ценной бумагой является документ (либо совокупность определенных

записей), удостоверяющий имущественные и неимущественные права с соблюдением установленной формы и (или) обязательных реквизитов;

- *маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе*, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке недвижимости;

- *специалисты по информационным технологиям*, обслуживающие рынок недвижимости;

- *информационно-аналитические издания* и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;

- *юристы*, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости;

- *специалисты в области обучения* и повышения квалификации персонала;

- другие специалисты.

10.4. Риэлтерская деятельность

Риэлтерская деятельность в Республике Беларусь – это посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов), в том числе [22]:

- консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;
- представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;

- подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;

- организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;

- помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Вышеперечисленные услуги, составляющие риэлтерскую деятельность, являются *риэлтерскими услугами* и относятся к лицензируемым видам деятельности в качестве составляющих юридических услуг.

Исключение сделано для территориальных организаций (агентств) по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которые вправе осуществлять риэлтерскую дея-

тельность без лицензии в порядке, установленном Указом Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь».

Риэлтерская организация – коммерческая организация, осуществляющая риэлтерскую деятельность. Также она вправе дополнительно осуществлять следующие виды деятельности:

- рекламную и издательскую деятельность в сфере недвижимости;
- деятельность по оценке стоимости объектов гражданских прав (предприятий как имущественных комплексов, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, земельных участков).

При этом риэлтерская организация вправе рекламировать только свою деятельность, размещать информацию об объекте недвижимости только с согласия потребителя после заключения договора на оказание риэлтерских услуг.

Для риэлтерских организаций введено требование о наличии договора обязательного страхования ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением. Речь идет об обязательном виде страхования, объектом которого являются имущественные интересы страхователя, связанные с причинением вреда потребителю в связи с осуществлением риэлтерской деятельности (неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на оказание риэлтерских услуг).

Штат риэлтерской организации включает:

- специалистов по риэлтерской деятельности – риэлтеров и агентов по операциям с недвижимостью;
- технический и вспомогательный персонал – работников, выполняющих трудовые функции по организационному, материально-техническому обеспечению деятельности по оказанию юридических услуг.

Риэлтер – работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий все риэлтерские услуги от имени этой риэлтерской организации [22].

Для работы в качестве риэлтера в риэлтерской организации физическое лицо должно иметь свидетельство об аттестации риэлтера, выдаваемое Министерством юстиции в порядке, им установленном, сроком на пять лет. Свидетельство может быть продлено на указанный срок неоднократно. Документом, подтверждающим полномочия риэл-

тера (наряду со свидетельством об аттестации), является идентификационная пластиковая карточка риэлтера. Министерство юстиции Республики Беларусь ведет учет свидетельств в Реестре риэлтеров Республики Беларусь.

В штате риэлтерской организации со штатной численностью, за исключением технического и вспомогательного персонала, 30 и более работников должно состоять не менее пяти риэлтеров, от 20 до 30 работников – не менее четырех риэлтеров, от 10 до 20 работников – не менее трех риэлтеров, до 10 работников – не менее двух риэлтеров. В штате обособленного подразделения риэлтерской организации должен состоять как минимум один риэлтер.

Агент по операциям с недвижимостью – работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства об аттестации риэлтера, оказывающий отдельные риэлтерские услуги от имени этой риэлтерской организации.

От имени риэлтерской организации агенты вправе оказывать только следующие риэлтерские услуги:

- представление потребителю информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;
- подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, участия в строительстве объекта недвижимости;
- помощь риэлтеру в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

При исполнении служебных полномочий в части оказания помощи риэлтеру агент вправе под руководством и по поручению риэлтера выполнять и другие законодательно определенные функции.

Потребитель услуг риэлтерской организации – юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение обратиться за оказанием риэлтерских услуг, либо лицо, которому риэлтерская организация оказывает риэлтерские услуги.

Предоставление потребителям риэлтерских услуг осуществляется риэлтерской организацией на основании договора на оказание риэлтерских услуг, заключаемого в письменной форме и составляемого не менее чем в двух экземплярах. Один из них выдается потребителю, а второй остается в риэлтерской организации. К оформлению договора на оказание риэлтерских услуг применяются требования, определенные гражданским законодательством для договора возмездного оказания услуг.

В договоре на оказание риэлтерских услуг указываются:

- предмет договора (с указанием, какие именно риэлтерские услуги обязуются оказать);

- номер лицензии риэлтерской организации, дата ее выдачи, срок действия и наименование органа, выдавшего эту лицензию;
- сведения о заключении договора обязательного страхования;
- обязанности риэлтерской организации и потребителя;
- порядок оплаты риэлтерских услуг и форма расчетов;
- срок действия договора;
- условия расторжения договора;
- ответственность сторон, порядок и сроки возмещения расходов сторонами;
- порядок разрешения споров;
- адреса и реквизиты сторон;
- перечень документов, переданных риэлтерской организации на момент подписания договора;
- иные условия по соглашению сторон.

В предмете договора на оказание риэлтерских услуг необходимо указывать, какие именно риэлтерские услуги обязуется оказать исполнитель.

Договор на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости. Оплата риэлтерских услуг осуществляется потребителем по законодательно установленным тарифам. Оплата осуществляется продавцом объекта недвижимости в соответствии с договором на оказание риэлтерских услуг.

В договоре на оказание риэлтерских услуг при приобретении объекта недвижимости также должны предусматриваться обязательство риэлтерской организации на определение перечня лиц, имеющих права в отношении объекта недвижимости, и информирование потребителя о наличии таких лиц и их правах.

В договоре на оказание риэлтерских услуг дополнительно должны быть отражены:

- при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подбор варианта сделки с объектом недвижимости: описание объекта недвижимости и указание его ориентировочной стоимости (в случае если потребитель является собственником (владельцем) объекта); требования к объекту недвижимости (в случае если потребитель является приобретателем прав на объект) с обязательным указанием предполагаемого месторасположения объекта недвижимости, количества комнат (в том числе изолированных), предполагаемой площади (общей, жилой), ориентировочной и предельной стоимости объекта; порядок осмотра объекта недвижимости (обеспечение транспортом для доставки потребителя к месту осмотра и др.);

– при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подготовку документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости: порядок осуществления платежей (государственная пошлина, платежи за регистрацию прав, за изготовление технической документации и др.) при осуществлении сделки с недвижимостью; сроки, необходимые для удостоверения и регистрации сделки с недвижимостью.

В договоре на оказание риэлтерских услуг указываются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные), при которых ответственность сторон не наступает.

Дополнительно к договору рекомендуется оформлять пакет документов, включающий акт ознакомления потребителя с документами по вопросам оказания риэлтерских услуг; протокол согласования стоимости риэлтерских услуг; акт сдачи-приемки оказанных риэлтерских услуг; акт передачи риэлтерской организации документов; акт осмотра предлагаемых объектов недвижимости и др. В акте осмотра объекта недвижимости следует указать наличие и состояние основных элементов объекта недвижимости, а также имущество, находящееся в объекте недвижимости, которое продавец передает в собственность покупателя вместе с этим объектом недвижимости, а также имеющиеся недостатки (дефекты) объекта недвижимости.

Риэлтерская организация обязана проверить подлинность и правильность оформления всего комплекта документов для обеспечения защиты потребителей риэлтерской услуги от совершения сделки, которая впоследствии может быть признана недействительной.

Порядок оказания риэлтерских услуг регулируется гл. 6 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь».

Риэлтерская организация обязана обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг потребителю. Обязанность соблюдения конфиденциальности остается в силе после завершения отношений между риэлтерской организацией и потребителем.

10.5. Спрос и предложение на рынке недвижимости

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – дей-

ствуется и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени. Спрос на объекты недвижимости формируется под влиянием многих факторов: экономических, социальных, политических, природно-климатических, уровня развития инфраструктуры и др. Спрос характеризует уровень платежеспособности покупателей.

Предложение – это количество объектов определенного вида недвижимости, которые собственники готовы продать по определенным ценам за определенное время. На рынке недвижимости в силу длительности создания объектов предложение не может формироваться исходя только лишь из тенденций изменения спроса.

В одно и то же время на конкретном сегменте рынка недвижимости обычно действует ограниченное число покупателей и продавцов. Высокие цены на недвижимость определяют уровень покупательной способности, поэтому рынки недвижимости чутко реагируют на изменение многих экономических и иных факторов, которые влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, например:

- инфляция и ее тенденции (фактор ожидания);
- нормы прибыли в других отраслях экономики;
- уровень денежных доходов населения;
- условия и объемы кредитования, их доступность;
- налогообложение (налоговые ставки);
- размер сбережений в банковских учреждениях и «на руках»;
- стоимость иных объектов инвестирования (драгоценные металлы, ценные бумаги, банковские вклады и иное);
- уровень обеспеченности населения жильем;
- изменение стоимости стройматериалов и рабочей силы;
- уровень урбанизации (процесса роста городов и увеличения удельного веса городского населения) и ее динамика;
- уровень потребительских запросов и потребительской культуры, изменения во вкусах и предпочтениях населения;
- колебания деловой активности и доходов предприятий;
- территориальное зонирование и иные административные ограничения;
- изменения в численности населения, в соотношениях между различными слоями населения, уровень миграции;
- экологические изменения.

На предложение недвижимых товаров влияет действие закона редкости и ограниченности: чем выше редкость товара, тем выше цена. Ограниченность порождает не отсутствие возможности приобретения недвижимости, а необходимость более высоких затрат (вопрос в их соразмерности с характеристиками объекта и отсюда потребность в оценке недвижимости).

В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложения уже существующей (повторно сдаваемой) недвижимости и предложения новой (сдаваемой впервые) недвижимости. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время основной тенденцией является преобладание предложения существующей недвижимости.

Для увеличения предложения требуется планирование на долгосрочный период. Далее если цены повысились, предложение нельзя увеличить очень быстро. При этом трудно уменьшить предложение недвижимости. Если было создано слишком много объектов одного конкретного типа, то предложение останется невостребованным или низким на протяжении продолжительного периода. В этой ситуации собственнику трудно рассчитывать на продажу недвижимости по желаемой цене, а у покупателя появляется возможность поторгаться, поскольку цены остаются низкими или продолжают падать. При этом даже если цена существенно снизится, то это не означает, что спрос на недвижимость также существенно возрастет. Причина этого состоит в том, что цены на недвижимость, как правило, многократно превышают уровень доходов большинства населения, поэтому снижение или повышение цены на проценты или даже десятки процентов серьезно не может повлиять на уровень спроса.

Финансовые возможности предприятий, кредитных учреждений, наличие других источников, в том числе бюджетных средств, т. е. возможности других инвесторов для инвестиций в недвижимость, могут оказать конкурирующее влияние на рынок недвижимости по увеличению количества предложения, а увеличение объемов и масштабов строительства может изменить внешнее окружение уже существующих объектов недвижимости как в положительную, так и в отрицательную сторону.

Немаловажную роль на рынке недвижимости играет соответствие *ожиданий* продавцов (собственников) объектов недвижимости и покупателей (арендаторов) по отношению друг к другу.

Основным фактором, влияющим на несоответствие ожиданий собственников и покупателей, является недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости. Например, при одновре-

менно возрастающей информации о непрерывном повышении спроса собственники объектов недвижимости завышают их стоимость, количество продаж падает, а спрос останавливается в ожидании возможного снижения цен.

Первичный и вторичный рынки влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка являются своеобразным ориентиром, показывающим, насколько рентабельно новое строительство при существующем уровне затрат. Нижняя граница цены на первичном рынке определяется уровнем затрат на строительство. При этом сложно как уменьшить, так и увеличить предложение, так как в строительный процесс вовлечен ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов.

Также невозможно быстро увеличить предложение – процесс создания объектов недвижимости занимает продолжительное время.

Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации как на национальном, так и на региональном уровне. Возможности реагирования на изменения этой ситуации на первичном и вторичном рынках недвижимости различны. Так, при падении спроса на недвижимость вторичный рынок может достаточно гибко реагировать сокращением предложения и снижением цен, при котором нижняя граница определена ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием уровня его доходов уровню текущих затрат по содержанию недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, то будут вводиться новые объекты недвижимости, и так до тех пор, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже стоимости производства, новое строительство замедлится или остановится до момента повышения спроса и, соответственно, роста рыночных цен.

С точки зрения бизнеса недвижимость, включающая землю, здания и сооружения, является фактором производства. Спрос на него будет определяться его потенциальной возможностью производить товары и услуги в сочетании с другими факторами производства.

Следовательно, спрос на товары и услуги через свое влияние на спрос объекта недвижимости будет влиять на арендную стоимость. Другими словами, величина арендной платы является производной от доходности конкретного использования недвижимости, а не наоборот.

Уровень спроса будет определяться потребностями арендаторов, занимающихся поиском площадей для аренды, а уровень предложения – количеством площадей для сдачи в аренду.

Структура спроса и предложения в секторе аренды (найма) жилой недвижимости постоянно меняется. Например, спрос на квартиры неоднороден: одни наниматели готовы платить за место, другие – за современные удобства, комфорт. На рынке аренды загородных домов спрос отражает предложение, однако доход от сдачи их в аренду невелик, поэтому инвесторы в целом не заинтересованы.

Время, за которое происходят сделки с недвижимостью (торги, купля-продажа), также свидетельствует об устойчивости рынка.

Когда период реализации объекта недвижимости возрастает, это говорит о снижении ликвидности рынка, конечно, при допущении, что цены установлены на разумном конкурентном уровне.

Непосредственным показателем низкого уровня ликвидности является длительность *времени экспозиции объекта* на рынке – время от момента предоставления объекта недвижимости на рынок до даты совершения сделки с ним. На рынке жилья время экспозиции составляет от 3–4 недель до 2–3 месяцев, на рынке коммерческой недвижимости – до 4–6 месяцев даже при установлении цены на уровне рыночных цен. Если же цена завышена, то период продажи или сдачи в аренду (найма) может продолжаться неопределенно долго (1–2 года). При этом время экспозиции прямо зависит от уровня цены.

Нередко по настоянию продавца цена может быть установлена существенно выше рыночной. В этом случае превышение сроков продажи над разумным для данного вида недвижимости является важным аргументом для убеждения клиента в необходимости снижения цены.

Важным инструментом снижения периода экспозиции является продуманная и широкая рекламная кампания, в необходимости которой должен быть убежден и потребитель. Время экспозиции (точнее, его динамика – увеличение или уменьшение) является одним из важных индикаторов рынка, наблюдение за которым может помочь предвидеть расширение или сжатие рынка.

Медленная реакция спроса и предложения на изменение цен, длительность создания объектов недвижимости ведут к несбалансированности спроса и предложения на рынке – предложение, как правило, превышает спрос. Для продажи недвижимости необходимы особые усилия по поиску покупателей, что требует участия профессионалов.

В принципе, на рынке жилой недвижимости возможны три варианта соотношения спроса и предложения.

1. *Спрос превышает предложение*: цены на рынке растут, наблюдается быстрая реализация предлагаемых объектов недвижимости, формируются спекулятивные цены. Данный рынок можно назвать рынком продавца. Как правило, в момент бурного роста цен покупате-

ли торопятся приобрести недвижимость, пока она не подорожала еще больше. Поэтому «сметают» все предложения, не особенно обращая внимание на характеристики и качество. В этот период покупатели не заинтересованы даже в юридической чистоте вопроса. Он характеризуется предварительными инвестиционными мероприятиями и, как следствие, востребованы проекты по созданию новых объектов недвижимости в основном на первичном рынке (строительство). В результате повышения спроса на новое жилье строительство достигает максимума, интенсивный рост цен вносит нестабильность в систему рынка недвижимости.

2. *Спрос и предложение равны*: в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, которая находится в относительной стабильности в определенном промежутке времени. Стабилизация цен вносит определенность на рынке недвижимости, когда продавцы и покупатели могут планировать свои действия, в том числе и длительные.

3. *Предложение превышает спрос*: цены падают, возникает стагнация рынка. Происходит перепроизводство строительной продукции. В период спада и последующего оживления рынка недвижимости наблюдается снижение покупательной способности населения и возможностей инвесторов (спроса). Количество экспонируемых объектов на рыночных площадках стремительно увеличивается (особенно на оживленном рынке), и собственнику объекта недвижимости сложно его продать без убытков.

В последнем случае важны причины снижения цен. Так, снижение цен, вызванное финансовыми потрясениями, приводит к нестабильности – продавцы торопятся продать объекты недвижимости, а покупатели ждут дальнейшего снижения цен. Такая ситуация на рынке недвижимости ведет к снижению доходности строительных и риэлтерских организаций, предприятий промышленности строительных материалов и других предприятий, обслуживающих этот рынок. А снижение цен, вызванное технологическими улучшениями, снижающими уровень затрат на создание объектов недвижимости, идет только на пользу. С течением времени экономическая ситуация стабилизируется, спрос увеличивается, происходит «поглощение» уже созданных объектов недвижимости и наступает оживление (восстановление) рынка недвижимости.

В целом на рынке недвижимости есть устойчивые общие правила: если существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. При этом в одной и той же рыночной ситуации спрос обычно более изменчив, чем предложение, и

легче реагирует на изменения цен. Цены возрастают, когда спрос превышает предложение. Спрос только тогда создает стоимость, когда ограничено предложение.

Рынок недвижимости показывает изменения объема денежной массы, процентных ставок, изменения в финансовых возможностях и инвестиционных намерениях собственников и пользователей и другие факторы, которые могут влиять на характер спроса.

Соотношение между ценами на жилую недвижимость (обычно в расчете используется площадь стандартной квартиры) и годовым доходом ее потенциальных приобретателей (домохозяйства) носит название *коэффициента доступности жилья* (принятый по базовой методике Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат)). Коэффициент доступности показывает, сколько лет потребуется такому домохозяйству для приобретения жилья при существующем у нее уровне дохода. Доступным жилье считается, если коэффициент равен или меньше 3, а если больше 5 – жилье считается чрезвычайно малодоступным. Именно в связи с этим и возникает потребность развития различных форм кредитования.

Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей или продавцов и покупателей, а также арендодателей и арендаторов. Такое взаимодействие определяет цены. *Цена* – это факт, отражающий, сколько было затрачено на покупку объекта.

Предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Особую роль в установлении продажных цен играют умение согласовать условия сделки, количество и профессионализм участников, условия кредитования и другие факторы.

10.6. Ценообразование на рынке недвижимости

Важнейшей экономической характеристикой любого объекта недвижимости является его стоимость. От ее уровня зависит, будет ли готов покупатель приобрести тот или иной объект, согласится ли продавец на продажу.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, был бы согласен продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, был бы согласен его приобрести. При этом предполагается, что стороны, располагая всей необходимой информацией, действуют разумно, без принуждения, а на

проведение сделки не влияют какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Рыночная стоимость, определенная таким образом, является предметом для торга и содержит диапазон колебаний как в сторону повышения, так и в сторону понижения. То есть это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть продан на рынке в условиях конкуренции.

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Цена сделки может существенно отличаться от рыночной стоимости. В цене концентрируется большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, правовой, хозяйственной и социальной политики государства в области, например, жилищного строительства и т. д. При этом цены на недвижимость, сходную по потребительским качествам, не являются едиными.

Высокая стоимость объектов недвижимости, длительный срок экономической жизни, прогнозируемость генерируемых недвижимостью доходов и рисков являются объективными предпосылками использования для сделок заемных средств. Поэтому возможность финансирования за счет кредита на экономически выгодных условиях влияет на решение о покупке недвижимости и в конечном счете на активность на рынке недвижимости.

Цена объекта недвижимости отражает целый ряд характеристик объекта недвижимости. Каждая из них вносит свой вклад (который может быть и отрицательным) в цену объекта, что должно быть учтено в процессе согласования цены при переговорах по сделке.

При определении цены объекта недвижимости должно быть учтено влияние на нее физических (функционального назначения, использованных при строительстве материалов, конструктивных особенностей, состояния и пр.), экономических (затрат на ремонт и эксплуатацию, возможных доходов, налогов и пр.) и юридических (состава и качества прав на объект) характеристик объекта.

На современном рынке недвижимости существуют очень разные товары, продавцы и покупатели и в пересчете на душу населения сравнительно редкие сделки. Следовательно, будет существовать и достаточно большая неопределенность в цене по сравнению с другими рынками. Возможность адаптации рынка недвижимости к внешним воздействиям более низкая, чем у других рынков.

Недвижимость связана с целым рядом различных меняющихся характеристик, которые и определяют факторы, влияющие на ее стоимость и, соответственно, требующие их учета аналитиками и оценщи-

ками недвижимости. Следует отметить следующие особенности в формировании цен на рынке недвижимости.

1. *Распределение существующих объектов недвижимости и прав на них.* Одной из главных особенностей рынка недвижимости является то, что в ответ на большое разнообразие потребительских предпочтений создаются различные виды интересов или прав на недвижимость. Каждому виду права соответствует комплекс последствий (результатов, ограничений) владения им, что и представляет интерес для участников рынка. Именно за счет возможности образования новых интересов рынок недвижимости успешно функционирует, отражая ценовыми изменениями потребительские предпочтения и предлагаемые рынком решения для их удовлетворения, т. е. соотношение спроса и предложения на различные интересы.

Изменение спроса на недвижимость является результатом ожидания изменений будущих доходов потребителей (цены конечного продукта, законодательных ограничений, роста инфляции), порядка налогообложения, социальных предпочтений населения и т. д.

2. *Отсутствие точной информации о ценах.* На рынке недвижимости факты и цены сделок не становятся моментально доступными и известными всем участникам рынка. На рынке присутствует дефицитность и недостаточность информации о состоянии рынка, поведении других участников рынка, активности на рынке, качестве товара, цене предложения и сделках для конкретной недвижимости или подобных объектов недвижимости, нерегулярность получения информации продавцами и покупателями по мере потребности в ней (учитывая, что многие покупатели настаивают на неразглашении сведений о сделке), а также наличие факта, что некоторые сделки осуществляются исходя из соображений, не всегда связанных с ценой. Пользуясь дефицитом информации о ценах или арендных платах, продавец в сделке может достигнуть цены, которая существенно выше рыночного уровня.

Нередки ситуации наличия большого количества посредников в цепочке сделок купли-продажи: тот, кто создал объект недвижимости, продает его не покупателю, а такому же продавцу (хотя по отношению к первому участнику данной цепочки он является покупателем). Тот, в свою очередь, перепродает его другому продавцу, и только спустя какое-то время объект недвижимости доходит до конечного потребителя.

3. *Неоднородность продукта.* Сложность и многообразие прав в совокупности с уникальными физическими характеристиками каждого объекта являются одной из главных причин несовершенства рынка недвижимости. Некоторые ценообразующие характеристики объектов,

такие как местоположение, материал стен, год постройки, размеры, общее состояние, могут быть известны. А конструктивные особенности, условия сделки и другие факторы, определяющие ценовой уровень, могут составлять закрытую информацию. Из этого следует, что известные цены на похожие объекты могут служить только ориентиром. В процессе переговоров первоначальные представления о цене могут быть скорректированы как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

4. *Отсутствие мобильности.* В силу неперемещаемости объекта недвижимости он может быть осмотрен только на месте его расположения. Цена одинаковых объектов недвижимости в разных районах города будет различной. Только за счет фактора местоположения цена 1 м² объекта может быть на 20–40 % выше, чем в других районах.

Кроме того, у каждого покупателя (инвестора, арендатора) существуют собственные предпочтения и основания, определяющие уникальную привлекательность того или иного объекта недвижимости. На цену также влияют развитие и перспектива развития инфраструктуры, которые могут частично компенсировать недостатки месторасположения или, наоборот, в перспективе уменьшить стоимость объекта (например, возможное новое строительство рядом, ухудшение окружающей среды и т. д.). При оказании услуг по купле-продаже недвижимости риэлтеру в своей работе важно уметь находить и использовать данные об изменениях в окружении объектов недвижимости, которые могут повлиять на цену объекта.

5. *Транзакционные издержки*, т. е. затраты на проведение сделки на рынке недвижимости. В них входят: затраты на поиск информации об объектах недвижимости, о ситуации на рынке, на вознаграждение услуг профессиональных участников рынка, проезд, юридическое сопровождение сделки, оплату обязательных платежей и налогов и т. д., что составляет достаточно высокий процент по отношению к сумме сделки. Более того, для совершения сделки требуется существенное время (временные затраты).

Следует иметь в виду, что на рынке недвижимости можно говорить о нескольких видах цены (помимо таких, как цена предложения, цена спроса):

– *цена продавца* – сумма, которую получает продавец от продажи объекта;

– *цена покупателя* – сумма, в которую обходится покупателю приобретение объекта.

При переговорах о цене необходимо точно определить, что включается в цену, кто и какие расходы несет при совершении сделки. Это

поможет сохранить определенность в отношениях между сторонами и, следовательно, предупредит возможные недоразумения и конфликты.

Для каждого типа недвижимости существует свой набор факторов, определяющих цену объекта. Профессиональный участник рынка должен понимать, какой набор факторов следует принимать во внимание при определении стоимости объекта недвижимости.

С точки зрения однородности интересов участников рынка и, соответственно, товаров можно выделить четыре специфических сегмента, активно взаимодействующих между собой:

- рынок недвижимости как объекта потребления;
- рынок аренды (найма) недвижимости;
- рынок инвестиций в недвижимость;
- рынок строящейся недвижимости.

На рынке недвижимости *как объекта потребления* товаром является право собственности на объект недвижимости, который должен удовлетворить интересы покупателя, прежде всего связанные с обеспечением жильем и средой для ведения предпринимательской деятельности. Соответственно, данный рынок определяет рыночную стоимость, которая является результатом взаимодействия спроса и предложения на владение, пользование и распоряжение недвижимостью.

На *рынке аренды (найма)* товаром являются интересы прав пользования на недвижимость, соответственно, данный рынок определяет арендную стоимость, которая является результатом взаимодействия спроса и предложения на пользование недвижимостью.

На *рынке инвестиций* в недвижимость цены на инвестиционные интересы определяются взаимодействием спроса и предложения на инвестиции, а товар описывается в терминах доходности и риска.

На *рынке строящейся недвижимости* цены определяются аналогичным образом исходя из взаимодействия предложения и спроса на создание новых или реконструкцию существующих объектов.

Так как на вышеупомянутых сегментах рынка действуют различные участники с различной мотивацией и различными критериями вложения капитала, а спрос и предложение определяются различными факторами, каждый из сегментов требует отдельного анализа для выявления тенденций ценообразования.

Вместе с тем одной из основных причин уникальности рынка недвижимости является тесная взаимосвязь всех основных сегментов. Арендная стоимость интересов пользования определяет доход, а следовательно, и стоимость инвестиционных интересов, которая, в свою очередь, определяет уровень активности в строительстве.

Таким образом, анализ ценовых тенденций на одном из секторов рынка недвижимости подразумевает одновременный анализ и других секторов, делая такую работу комплексной и требующей понимания особенностей функционирования всего рынка в целом. Также на стоимость объектов недвижимости влияет не только совокупность характеристик объектов недвижимости, но и характеристики и средний уровень цен в целом в городе или регионе.

К специфическим особенностям города, региона, устанавливающим тот стабильный (хотя и колеблющийся в определенных пределах) уровень цен, который сложится в долгосрочном периоде в изучаемом сегменте рынка недвижимости, относятся:

- административный статус и масштаб города (площадь, количество населения и др.);

- характер промышленного и культурного развития города, наличие экспортоориентированных и конкурентоспособных производств;

- удаление от столицы, других крупных центров, границ с соседними государствами, характер транспортных связей с ними;

- природно-климатические и экологические условия (климат, площадь зеленых насаждений, число предприятий с вредными выбросами в атмосферу, радиоактивная обстановка и т. д.);

- характер и состояние жилого и нежилого фонда (по качеству, размеру и месторасположению, благоустройство, системы коммунальной инфраструктуры и т. д.).

Вторая группа факторов, определяющая темпы изменения цен, арендной платы, активности рынка, включает:

- социально-экономические условия в городе (регионе), стране, мире;

- характер деловой активности (отечественных и зарубежных инвесторов – потенциальных арендаторов и покупателей объектов коммерческой и жилой недвижимости на рынке города, планы местных органов государственного управления по поводу предоставления земельных участков для строительства объектов недвижимости и др.);

- состояние законодательной базы регулирования рынка и его инфраструктуры (количество риэлтерских, оценочных и других организаций и характер их взаимодействия с органами государственного управления, наличие специализированных изданий, учебных заведений и др.);

- характер политики местных органов государственного управления относительно привлечения инвесторов, развития конкурентности на рынке и т. д.

Третья группа факторов – так называемые нематериальные факторы: историческая, культурная, эстетическая привлекательность города для проживания и ведения предпринимательской деятельности.

Разнообразные сочетания этих факторов, а тем более их изменение во времени в разнонаправленные стороны приводят к большому разнообразию сценариев становления рынков недвижимости в различных городах, регионах, несинхронности их развития.

10.7. Риски на рынке недвижимости

Риск – это возможность неудач, убытков в предпринимательской деятельности, которые могут повлечь нежелательные последствия, потери, ущерб.

Как известно, любой объект недвижимости имеет юридическую, физическую и экономическую составляющую. При этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований. В соответствии с этим выделяют следующие источники рыночных рисков.

1. *Юридические риски* обусловлены сложностью и разветвленностью законодательного регулирования рынка недвижимости и потенциальной возможностью возникновения ситуаций, когда будут нарушены интересы собственника (пользователя) недвижимости или иных лиц (возможность утраты права собственности, образования убытков в связи с ошибками при заключении договоров, появления претензий третьих лиц, наличие невыявленных обременений объекта и пр.). Специфика экономико-правового оборота недвижимости, многоступенчатость сделок с недвижимостью требуют особого внимания к юридической стороне. Причиной возникновения последующих претензий по сделкам, судебным искам часто является низкий уровень юридического анализа при проведении сделок, невозможность получения полной информации о правовом статусе недвижимости и правах третьих лиц. Тщательность юридического исследования (в том числе риэлтерскими организациями) позволяет снизить вероятность этих рисков, предотвратить их значительную часть.

2. *Экономические риски*, возникающие при совершении сделок с недвижимостью, связаны, прежде всего, с изменением рыночной ситуации. Это изменение может проявляться в ряде факторов: в изменении спроса под влиянием снижения деловой активности, доходов населения, условий кредитования; в росте цен на материалы и оборудование; в появлении альтернативных предложений на рынке (например, рост

предложения аренды помещений как альтернатива приобретения в собственность); в наличии ошибок в позиционировании объекта на рынке, в оценке конкурентной среды, при выборе организационной формы реализации проекта и т. д. Возможность предотвращения или снижения степени вероятности потерь в связи с существованием экономических рисков во многом зависит от глубины проработки принимаемых экономических решений, постоянного изучения ситуации на рынке и пр.

3. *Архитектурно-строительные риски*, как правило, связаны с недостаточно детальной проработкой проектов создания и развития объектов недвижимости, слабостью технической экспертизы объектов. Например, неправильный выбор места реализации проекта, его несоответствие окружающей застройке, ошибки в конструктивных решениях, неверный выбор материалов, ошибочное определение площади и планировки жилых помещений или иного объекта недвижимости. В эту категорию рисков входят и технологические риски, которые в значительной мере обусловлены спецификой места реализации проектов, строительства.

4. *Административные риски* возникают, например, когда в ходе реализации проектов меняются условия, выполнения которых требуют органы государственного управления (реакции населения, требования по выполнению обязательств по развитию городской инфраструктуры, условия подключения к инженерным сетям, введение ограничений функционального использования капитальных строений и т. д.).

Поэтому очень важно на стадии получения разрешений на строительство, реконструкцию, перепланировку и другие действия добиваться точного определения обязательств, которые должны быть выполнены организатором инвестиционного проекта, и их документального закрепления.

5. *Внешние экономические риски* возникают в любой предпринимательской деятельности, в том числе и на рынке недвижимости, но степень их вероятности существенно зависит от качества деятельности организации, которая и сама может быть источником рисков.

В частности, риски могут возникнуть по следующим причинам:

- недостаточный анализ ситуации на рынке по аналогичным сделкам и проектам;
- неверное истолкование имеющихся данных либо необъективное отношение к данным;
- необоснованное перенесение прошлого опыта на будущие периоды без учета изменяющейся среды и т. д.

Так, для первичного рынка большое значение имеют экономические, архитектурно-строительные и административные риски; для вторичного рынка существенно важнее и характернее юридические риски.

Можно также говорить о различиях в рисках применительно к разным сферам деятельности на рынке недвижимости. В зависимости от уровня принятия решений различают глобальный (общегосударственный) и локальный (на уровне предприятия) риск.

На практике все группы рисков взаимосвязаны и часто переплетаются друг с другом. Исключить риски полностью невозможно, некоторые из них необходимо просто принять.

Но вполне возможно существенно снизить степень риска, и здесь может помочь общая схема управления рисками:

- выявление рисков, возможных при создании объекта недвижимости, реализации инвестиционного проекта, проведении той или иной сделки или операции с недвижимостью;

- качественный и количественный анализ рисков (определение причин рисков и факторов увеличения вероятности их наступления, зон риска, т. е. этапов сделки, на которых риск возникает; определение возможных размеров потерь, вызываемых тем или иным риском);

- определение возможностей снижения риска и затрат, необходимых для его предотвращения (принять, распределить, переложить риск);

- разработка и осуществление мероприятий, позволяющих предотвратить риски, снизить вероятность их наступления или возможный объем потерь;

- контроль над проведением необходимых мероприятий, внесение изменений в механизм их реализации.

Задача специалиста состоит в том, чтобы минимизировать возможные риски при проведении сделки, а для этого он должен уделять особое внимание таким вопросам, как юридическая, техническая и экономическая экспертиза и определение стоимости объекта недвижимости.

10.8. Анализ рынка недвижимости

Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, основной целью которого является обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке недвижимости.

Объектом анализа является рынок недвижимости. Предмет анализа – процессы, свойства и закономерности функционирования рынка.

При определении целей анализа каждый отдельный исследуемый сегмент рынка необходимо выделить и идентифицировать, учитывая, что рынок в целом, его конъюнктура влияют на его отдельные сегменты.

Анализ рынка может проводиться с различными целями и представлять собой элемент других видов деятельности:

- *маркетингового исследования* с целью продвижения конкретного товара, услуги, бренда для достижения успеха на рынке и обеспечения эффективного управления предприятием;

- *оценочной деятельности* с целью обеспечения оценщика данными о рынке для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и информирования о ней собственника (пользователя). Например, согласно ТКП 52.0.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» одним из этапов процедуры оценки является анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки), который выполняется оценщиком в соответствии с требованиями к анализу рынка, изложенными в технических кодексах по видам объектов оценки, ТНПА об оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности [31];

- *инвестиционной деятельности* с целью оценки эффективности инвестиционных решений (целесообразность инвестирования в строительство нового объекта недвижимости, определение наиболее доходных сегментов рынка недвижимости в долгосрочном периоде);

- *институционализации* (выявления и введения в научный оборот общественно полезных явлений и закономерностей рынка (преимущественно выполняется государственными или научными организациями);

- *анализа и прогнозирования* тенденций развития рынка с самыми общими целями: для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских организаций и ассоциаций, органами управления стратегических решений по развитию предпринимательства, совершенствованию механизмов функционирования рынка, а также информирования субъектов рынка недвижимости.

Каждая из выделенных целей анализа рынка является самостоятельным направлением деятельности, включающим свой ряд задач. В то же время некоторые из задач являются общими для нескольких направлений. Кроме того, одни направления используют результаты, полученные другими. В этом проявляется взаимосвязь и единство целей анализа рынка.

Потребителями результатов анализа являются:

- физические лица, совершающие сделки на рынке недвижимости;
- законодательные и исполнительные органы государственной власти;

- участники рынка, представляющие интересы государства;
- участники рынка, осуществляющие профессиональную деятельность на рынке недвижимости (риэлтеры, оценщики и т. д.);
- кредитно-финансовые организации (банковские учреждения, страховые компании и др.);
- строительные организации;
- консалтинговые агентства.

Пространственный уровень сбора и анализа информации бывает: самого объекта недвижимости, локальный (микрорайон), городской, региональный, межрегиональный, национальный и международный.

Углубленный анализ рынка недвижимости включает четыре этапа, которые выполняются последовательно и отражают различные уровни деятельности аналитика:

- этап создания и наполнения аналитических баз данных: сбор и предварительная обработка информации;
- этап мониторинга рынка: статистическая обработка данных, анализ и оценка текущего состояния показателей, анализ и оценка динамики показателей;
- исследование рынка для выявления основных тенденций: пространственно-параметрических закономерностей изменения показателей, динамических закономерностей изменения показателей, совокупного исследования динамики различных показателей (включая макроэкономические, смежные рынки и др.), а также показателей, не поддающихся статистическому мониторингу;
- этап прогнозирования развития рынка: исследование внешних и внутренних факторов, влияющих на изменение показателей, прогнозирование тенденций изменения показателей.

Наиболее трудоемкими этапами анализа рынка являются первые два, т. е. сбор и статистическая обработка информации о рынке.

Этапы исследования закономерностей и прогнозирования тенденций развития рынка отличаются разнообразием детализации и степени обобщения материала. Здесь используются все методы исследования, доступные аналитику, методики и инструменты, степень творческого развития этих методов зависит от знаний и способностей аналитика.

Для эффективного совершения сделок с недвижимым имуществом по каждому объекту необходимо иметь качественную и количественную информацию четырех видов:

- физические характеристики объектов недвижимости;
- имущественно-правовое описание: вещные права, ограничения (обременения) прав на объекты недвижимого имущества;

– экономические показатели (приносимый доход, операционные расходы, стоимость объектов недвижимости и др.);

– состояние внешней среды (окружающее землепользование): транспорт, климат, экология, уровень шума и др.

Для обеспечения комплексности анализа рынка определяется набор показателей (индикаторов) состояния рынка, характеризующих:

– *ценовую ситуацию*: средние за определенный период (например, среднемесячные) цены сделок (продажи, покупки, аренды) и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов, районам города и другим признакам, а также обобщенные по совокупности сделок (предложений);

– *конъюнктуру спроса и предложения*: объем и структура спроса и предложения; общий объем предлагаемых в аренду площадей, доля свободных площадей; ввод в эксплуатацию объектов; соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированных по типам объектов, районам города и другим признакам, а также обобщенных по совокупности заявок на покупку и продажу (аренду) объектов;

– *активность рынка*: число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, ипотеки, залога на вторичном и первичном рынках; отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему объектов различных видов в городе (доля объектов в рыночном обороте, доля заполненных арендуемых площадей), дифференцированное по типам объектов, районам города и другим признакам, а также обобщенное по совокупности сделок;

– *ликвидность объектов*: максимальное, минимальное или среднее за месяц время экспозиции проданных (сданных в аренду) и непроданных объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированных по типам объектов, районам города и другим признакам, а также обобщенных по совокупности сделок;

– *доступность объектов*: уровень денежных доходов и накоплений, наличие потребностей на конкретные виды объектов и платежеспособность спроса на них, условия и объемы кредитования, возможности государственной поддержки, а также определение коэффициента доступности жилья для населения, в том числе для различных групп по доходности;

– *предпочтения потребителей на рынке*: доля потребителей в спросе, предпочитающих приобрести объекты недвижимости с задан-

ным диапазоном характеристик по местоположению, качеству, размеру и т. д. (распределение характеристик по предпочтительности в спросе);

– *инфраструктуру рынка*: число зарегистрированных, лицензированных риэлтерских, оценочных, строительных, информационных организаций, специализированных СМИ, число общественных объединений специалистов различного профиля, предприятий, предоставляющих услуги по управлению, а также консалтинговые, страховые, образовательные и иные услуги на рынке недвижимости; распределение по размеру, количеству квалифицированных специалистов, оборотам, доле рынка в натуральном и денежном выражении;

– *состояние правовой среды*: нормативная правовая база по различным сегментам рынка (видам недвижимости и видам операций по ним) и аспектам его регулирования, налогообложение и др.;

– *внешние условия функционирования рынка*: макроэкономические показатели, политические, географические, социально-экономические условия в регионе, состав и состояние фонда существующих и строящихся объектов, оборот экспортных и импортных операций, профицит или дефицит государственного бюджета, нормы и нормативы землепользования, градостроительства, уровень затрат на строительство;

– *эффективность инвестиций*: среднерыночная доходность в сегментах рынка от операций (сделок) с объектами недвижимости, оценка затрат на проект, расчет денежного потока и т. д.

Возможности мониторинга и анализа рынка недвижимости в значительной степени определяются степенью его развитости.

Качественная аналитическая работа на рынке недвижимости является в высшей степени сложным предметом, требующим от аналитика, помимо глубоких теоретических знаний экономики недвижимости, постоянной практики и творческого поиска в исследованиях, формирующих профессиональную интуицию.

10.9. Цикличность на рынке недвижимости

Циклы рынка недвижимости представляют собой определенные движения (подъемы и падения) объема и цен рынка во времени.

Циклы от начала подъема и до начала следующего подъема занимают довольно продолжительное время. Тем не менее циклы рынка недвижимости не являются гармоническими, в точности похожими один на другой. Они не повторяются регулярно, с одинаковым перио-

дом и амплитудой. Каждый цикл отличается от предыдущих циклов причинами, продолжительностью, глубиной и влиянием на различные виды недвижимости и регионы.

Причиной цикличности в развитии рынка недвижимости являются временные сдвиги между колебаниями спроса и предложения объектов недвижимости. За время одного цикла рынок недвижимости проходит следующие фазы.

1. *Фаза спада* наблюдается тогда, когда рынок перенасыщен и число незанятых готовых объектов начинает увеличиваться. Активность продаж низкая, цены и арендная плата снижаются, причем снижение может варьироваться в зависимости от вида недвижимости и местоположения (в одних регионах снижение может происходить более активно, в других – менее). Новое строительство практически не ведется. Постепенно темпы падения начинают снижаться и в конечном итоге достигают нижнего предела.

2. *Фаза восстановления, оживления (поглощения)* наступает после периода спада, рынок стабилизируется, цены и арендная плата стабилизируются и даже начинают повышаться. Спрос набирает силу, избыточные площади поглощаются, а новое строительство может вестись низкими темпами. Этот процесс продолжается, и процент незанятых площадей начинает приближаться к равновесному уровню, когда спрос равен предложению. Чем продолжительнее эта фаза, тем стабильнее рынок недвижимости. Начинают проводиться предынвестиционные исследования по созданию новых объектов недвижимости.

3. *Фаза подъема, роста (новое строительство)*, во время которой площади становится трудно найти, увеличивается спрос, растут цены и арендная плата вслед за новым строительством (которое ограничивается сокращением предложения свободных земельных участков), но процент незанятых площадей остается на нормальном уровне (спрос растет быстрее предложения). Спрос и предложение находятся в равновесии, когда заполняемость достигает максимума. Как только был пройден максимум заполняемости и предложение начинает расти быстрее спроса – наступает следующая фаза.

4. *Фаза насыщения (перепроизводства)* наступает, когда рост продаж недвижимости происходит медленными темпами и, в конце концов, сокращается, количество незанятых объектов стремительно увеличивается, рынок начинает переполняться. Темп роста цен, а затем и сами цены, начинают снижаться, активность продаж замедляется. Так как эти изменения происходят в течение нескольких месяцев или лет, они имеют тенденцию к наращиванию темпа и цены, и активность

продаж замедляется все сильнее. Новое строительство во время этой фазы продолжается по двум причинам:

- строители и инвесторы или кредиторы не обнаруживают изменений, происходящих на рынке, и продолжают свою активность;

- у них уже есть на подходе проекты, строительство и развитие которых нельзя остановить. Когда эти проекты будут завершены, новое строительство сократится.

В практической деятельности иногда удобно объединять несколько фаз в полуциклы или периоды (например, период спада, подъема). И наоборот, выделять внутри фаз отдельные стадии, которые могут быть кратковременными или длительными.

Циклы недвижимости также существуют и связаны с экономическими циклами, но обычно имеют отставание во времени в несколько лет: если происходит падение экономического роста, оно воздействует на общие доходы семей и на инвестиционные возможности предприятий. Вследствие этого меньше средств будет вкладываться в недвижимость. Однако так как строительство требует времени на его осуществление, то развитие, которое было начато до периода экономического падения, будет какое-то время продолжаться. Аналогично, когда экономический рост будет стимулировать спрос на недвижимость, это не отразится на состоянии рынка недвижимости сразу же. Существует временной сдвиг между тем, когда средства для инвестиций становятся доступными, и тем, когда начинается реальное строительство и создаются объекты недвижимости. Экономические циклы и циклы недвижимости указывают на то, когда наступает момент, выгодный для инвестиций в недвижимость, и наоборот.

В качестве отдельного направления можно выделить *прогноз рынка* на основе цикличности. Учет цикличности рынка при анализе очень важен, поскольку способность и возможность профессионалов рынка синхронизировать свою деятельность с фазами цикла рынка недвижимости являются одним из путей достижения успеха и максимизации своего дохода.

Литература: [19, 22, 28, 31, 32, 34–40, 43–48, 51–53].

Контрольные вопросы

1. Что понимают под рынком недвижимости?
2. Какие особенности необходимо учитывать при совершении операций на рынке недвижимости?

3. По каким параметрам может быть сегментирован рынок недвижимости?
4. Что понимают под первичным и вторичным рынком недвижимости?
5. Какую деятельность осуществляют субъекты рынка недвижимости?
6. В какие группы объединяют участников рынка недвижимости в зависимости от позиции на рынке?
7. Кого относят к институциональным участникам рынка недвижимости?
8. Кого относят к неинституциональным участникам рынка недвижимости?
9. Что понимают под риэлтерской деятельностью?
10. Кто такие риэлтеры и агенты по операциям с недвижимостью?
11. Какая информация указывается в договоре на оказание риэлтерских услуг?
12. Что понимают под спросом и предложением?
13. Какие факторы влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости?
14. Что понимают под временем экспозиции объекта недвижимости на рынке?
15. Как рассчитать коэффициент доступности жилья?
16. Что понимают под рыночной стоимостью объекта недвижимости?
17. Какие особенности влияют на формирование цен на рынке недвижимости?
18. Перечислите и дайте краткую характеристику рискам на рынке недвижимости.
19. Что собой представляет анализ рынка недвижимости?
20. Кто является потребителями результатов анализа рынка недвижимости?

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Республики Беларусь : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г., 27 февр. 2022 г.) // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
2. Водный кодекс Республики Беларусь : 30 апр. 2014 г. № 149-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г. № 218-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
4. Жилищный кодекс Республики Беларусь : 28 августа 2012 г. № 428-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
5. Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности : 17 июля 2023 г. № 289-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
6. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
7. Кодекс Республики Беларусь о недрах : 14 июля 2008 г. № 406-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
8. Лесной кодекс Республики Беларусь : 24 дек. 2015 г. № 332-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
9. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) : 29 дек. 2009 г. № 71-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 30 дек. 2018 г. № 159-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
10. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-3 : в ред. от 7 янв. 2012 г. № 346-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
11. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
12. Об инвестициях : Закон Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-3 : в ред. от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 10.04.2025).
13. О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества : Закон Респ. Беларусь от 19 янв. 1993 г. № 2103-ХП : в ред. от 16 июля 2010 г. № 172-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
14. О страховании : Закон Респ. Беларусь от 5 янв. 2024 г. № 344-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
15. О ризлтерской деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 9 янв. 2006 г. № 15 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
16. О страховании : Указ Президента Респ. Беларусь от 18 марта 2025 г. № 108 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 10.04.2025).
17. Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).
18. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-3 «Об изменении кодексов» : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

19. О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 8 авг. 2009 г. № 1049 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

20. О проведении электронных торгов : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 608 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

21. Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

22. Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов : утв. постановлением Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 29 июня 2015 г. № 27 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.11.2023).

23. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения. = Ацэнка вартастаў аб'ектаў грамадзянскіх праў. Агульныя палажэнні : ТКП 52.0.01-2020. – Взамен ТКП 52.0.01-2018; введ. 01.05.2021. – Минск : Госкомимущество, 2020. – 39 с.

24. Винокурова, Н. Е. Экономика недвижимости : учеб.-метод. пособие / Н. Е. Винокурова, Ю. В. Лях ; кол. авт. БНТУ, каф. «Экономика строительства». – Минск : БНТУ, 2016. – 68 с.

25. Реформирование и приватизация государственных унитарных предприятий. – URL: http://gki.gov.by/ru/activity_branches-estate-eref/ (дата доступа: 14.11.2023).

26. Шанюкевич, И. В. Организация и экономические инструменты регулирования рынка жилой недвижимости (на примере г. Минска) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Шанюкевич Ирина Викторовна ; Белорус. нац. техн. ун-т. – Минск, 2012. – 21 с.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	4
1. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	7
1.1. Понятие и свойства недвижимого имущества.....	8
1.2. Физико-экономическая сущность недвижимости.....	10
1.3. Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь.....	16
1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости.....	17
1.5. Классификация объектов недвижимости.....	19
1.6. Классификация жилых объектов недвижимости.....	27
1.7. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.....	30
1.8. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.....	36
1.9. Предприятие как особый объект недвижимости.....	39
2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ОБОРОТА.....	42
2.1. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.....	42
2.2. Инвентаризация и паспортизация объектов недвижимости.....	48
2.3. Перевод жилых помещений в нежилой фонд.....	52
3. ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	55
3.1. Экономические показатели структуры и композиции городского плана.....	55
3.2. Территориально-экономическое зонирование городских территорий.....	59
3.3. Архитектурно-планировочная организация городской территории.....	64
4. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	66
4.1. Сущность государственного регулирования рынка недвижимости.....	67
4.2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.....	67
4.3. Особенности государственного управления рынком недвижимости.....	69
5. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	72
5.1. Сущность инвестиций, их роль. Факторы, влияющие на объем инвестиций.....	73
5.2. Принципы и способы осуществления инвестиций.....	75
5.3. Классификация инвестиций, характеристика их видов.....	77
5.4. Государственное регулирование в сфере инвестиций.....	80
5.5. Критерий эффективности инвестиционных проектов.....	89
5.6. Методы анализа инвестиционных проектов.....	92
5.7. Критерий принятия решения о финансировании недвижимости.....	94
6. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	96
6.1. Экономическая сущность и фискальная значимость налога на недвижимость, его плательщики, объекты налогообложения, налоговые льготы, налоговая база.....	96
6.2. Ставки, порядок исчисления, декларирования и уплаты налога на недвижимость.....	106
6.3. Экономическая сущность и фискальная значимость земельного налога, его плательщики, объекты налогообложения, налоговые льготы, налоговая база.....	113
6.4. Ставки, порядок исчисления, декларирования и уплаты земельного налога.....	121

7. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	129
7.1. Государственное регулирование страховой деятельности.	
Формы страхования.....	129
7.2. Порядок и условия осуществления обязательного страхования строений, принадлежащих гражданам.....	137
7.3. Порядок и условия осуществления обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за вред, причиненный деятельностью, связанной с эксплуатацией отдельных объектов.....	144
8. ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	152
8.1. Понятие, принципы и способы приватизации.....	153
8.2. Субъекты и объекты приватизации.....	158
8.3. Планирование приватизации и подготовка к ее проведению.....	162
8.4. Общая характеристика проведения приватизации.....	169
9. ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА АУКЦИОНАХ, КОММЕРЧЕСКИХ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНКУРСАХ.....	174
9.1. Понятие и виды аукционов.....	174
9.2. Общие правила организации и проведения торгов.....	176
9.3. Понятие и общая характеристика земельных аукционов.....	180
9.4. Проведение аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности.....	185
9.5. Понятие, общие правила подготовки и организации проведения электронных торгов.....	193
9.6. Порядок проведения электронных торгов.....	205
9.7. Особенности продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений, за исключением их продажи на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине.....	213
9.8. Особенности продажи недвижимого имущества, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, долей в праве собственности, движимого имущества на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине.....	217
9.9. Особенности продажи пустующих жилых домов на электронных торгах, в том числе с начальной ценой, равной одной базовой величине.....	219
9.10. Особенности продажи земельных участков и права аренды земельных участков, а также не завершенных строительством жилых домов, дач.....	221
9.11. Операции с недвижимостью на коммерческих и инвестиционных конкурсах	224
10. ОСОБЕННОСТИ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	226
10.1. Понятие рынка недвижимости.....	226
10.2. Сегментация рынка недвижимости.....	229
10.3. Субъекты (участники) рынка недвижимости.....	235
10.4. Риэлтерская деятельность.....	239
10.5. Спрос и предложение на рынке недвижимости.....	243
10.6. Ценообразование на рынке недвижимости.....	249
10.7. Риски на рынке недвижимости.....	255
10.8. Анализ рынка недвижимости.....	257
10.9. Цикличность на рынке недвижимости.....	261
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	265