

Обоснование необходимости трансформации информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь

А. И. Чигрина, м. э. н, ст. преподаватель, аспирант Академии управления при Президенте Республики Беларусь

E-mail: n_chigrina@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-7307-5201

Гродненский государственный университет им. Я. Купалы, ул. Элизы Ожешко, д. 22, 230023, г. Гродно, Республика Беларусь

Аннотация. В статье выявлены недостатки действующей системы информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости. Изучены процедуры подбора информации об объектах коммерческой недвижимости, выявлены пробелы в их осуществлении, что позволило обосновать необходимость трансформации действующей системы. С целью её совершенствования предложено достижение указанных задач через объединение существующих баз данных технических паспортов, автоматизированной информационной системы оценки земель Республики Беларусь, а также автоматизированной информационной системы ведения единого государственного регистра недвижимого имущества Республики Беларусь, прав на него и сделок с ним в виде единых технико-экономических паспортов объектов коммерческой недвижимости. Внедрение такого документа позволит повысить эффективность управления как рынком коммерческой недвижимости в разрезе сегментов, так и его конкретными объектами, формализовать взаимосвязи между субъектами рынка, а также стать основой повышения экономической эффективности и инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, информационное обеспечение, технический паспорт, инвестиционная деятельность, технико – экономический паспорт объекта недвижимости

Для цитирования: Чигрина, А. И. Обоснование необходимости трансформации информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь/ А. И. Чигрина// Цифровая трансформация. – 2019. – № 4 (9). – С. 29–38. <https://doi.org/10.38086/2522-9613-2019-4-29-38>



© Цифровая трансформация, 2019

Justification of the need to Transform the Information Support of the Commercial Real Estate Market of the Republic of Belarus

A. I. Chyhryna, master of economic Sciences, senior lecturer, graduate student of the Academy of public administration of the President of the Republic of Belarus

E-mail: n_chigrina@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-7307-5201

Grodno state University Y. Kupaly, 22 Ozhezhko Str., 230023 Grodno, Republic of Belarus

Abstract. The article reveals the shortcomings of existing systems of information support for the commercial real estate market. We have studied the procedures for selecting information about commercial real estate objects, identified their shortcomings, which allowed us to justify the need to transform the current system of information support for the commercial real estate market of the Republic of Belarus. In order to improve the current information support system, it is proposed to achieve these objectives by combining existing databases of technical passports, an automated information system for assessing land in the Republic of Belarus, as well as an automated information system for maintaining the unified state register of real estate, rights to it and transactions with it, in the form of unified technical and economic passports of commercial real estate objects. The introduction of such a document will allow to raise management efficiency as the commercial real estate market segments, and specific commercial properties, to formalize the relationship between the subjects of the commercial property market, and will also act as the basis for increasing economic efficiency and investment attractiveness of commercial real estate market of the Republic of Belarus.

Key words: commercial real estate, information support, technical passport, investment activity, technical and economic passport of the property

Введение. Действующие системы информационного обеспечения рынка недвижимости Республики Беларусь являются малоинформативными с позиции возможности провести оценку и повысить инвестиционную привлекательность национального и регионального рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегментов, а также улучшить его инвестиционную активность потенциальными инвесторами [1]. Вместе с тем очевидно, что рынки, которые достаточно информационно обеспечены, являются более привлекательными для них. Наличие информации о составе, структуре и динамике показателей отдельных сегментов рынка по уровням субъектного устройства, отвечающей требованиям достоверности, уместности, понятности, сопоставимости и полноты, обеспечивает возможность проведения ретроспективного и текущего анализа, оценки экономической эффективности и инвестиционной привлекательности. Существование соответствующих данных, относящихся к конкретному объекту коммерческой недвижимости и факторах, влияющих на его стоимость, является важнейшим условием формирования эффективной системы управления как рынком в целом, так и отдельным объектом в нем. Исследования показали, что информационные ресурсы, доступные на рынке коммерческой недвижимости Республики Беларусь, дают ограниченные возможности для проведения комплексного анализа и оценки тенденций его развития. В целях формирования систем информационного обеспечения управления рынком недвижимости в разрезе сегментов в Республике Беларусь необходимо ориентироваться на целевые установки субъектов рынка, а также на создание упорядоченной совокупности данных о пространственных, правовых, технических и финансово-экономических характеристиках объектов коммерческой недвижимости и формирование соответствующей единой информационной базы. Осуществление данного процесса возможно при совместном финансировании со стороны государства и собственников объектов коммерческой недвижимости с целью изменения подходов и *формирования взаимосвязей между участниками рынка*. Это станет основой повышения экономической эффективности управленческой деятельности с объектами коммерческой недвижимости. Следовательно, выработка на-

правлений трансформации исследуемой системы является сегодня актуальной задачей.

Основная часть. Рынки коммерческой недвижимости в прогрессивных экономических системах рассматриваются как источник капитала, являющегося основой функционирования рыночной экономики. Это становится возможным благодаря институту собственности, с помощью которого удается извлекать из недвижимости потенциальную энергию капитала и не ограничиваться использованием зданий исключительно по прямому назначению – для укрытия от непогоды. В Республике Беларусь система собственности на недвижимость зачастую не в силах стать инструментом создания капитала [2, с. 461].

Рынок недвижимости, как инвестиционный рынок и как часть финансового рынка, обладает общими и особенными характеристиками, являющийся следствием особенностей самой недвижимости. К общим характеристикам отнесены: добровольность заключаемых сделок, эквивалентность рынка, отсутствие одного доминирующего участника (исключение монополии) [3, с. 31; 4; 5, с. 61].

Реализация информационной функции рынка коммерческой недвижимости предполагает необходимость обобщения и переработки значительных объемов точечных данных о его объектах, концентрирование которых, в удобном виде, должно обеспечить каждому субъекту рынка возможность принятия экономически эффективных управленческих решений. Инвесторы должны получить доступную и достоверную информацию для проведения оценки экономической продуктивности и анализа инвестиционной привлекательности региональных рынков коммерческой недвижимости в разрезе сегментов в условиях ограниченности информации.

Трансформация информационной системы по объектам коммерческой недвижимости в Республике Беларусь обеспечит:

1. Возможность эффективной и качественной обработки данных об объектах рынка коммерческой недвижимости, включенных в систему;
2. Отображение основных рыночных тенденций, их визуальную интерпретацию с помощью графиков, диаграмм;
3. Предоставление собственникам, инвесторам и управляющим необходимой информа-

ции о рынке коммерческой недвижимости в разрезе регионов и сегментов;

4. Осуществление интеграции единой информационной системы с действующими системами.

Формирование единой информационной базы для объектов коммерческой недвижимости Республики Беларусь позволит:

1. Сформировать определенность права собственности – соединение данных о земельном участке и связанной с ним коммерческой недвижимости с официальным признанием права собственности на них;

2. Обеспечить гарантии прав собственности на земельные участки и коммерческую недвижимость. Нахождение юридического кадастра и регистрации в ведении государства гарантирует неоспоримость зарегистрированных прав;

3. Уменьшить количество земельных споров. Прения по поводу земельных участков, их границ и находящихся на них объектов коммерческой недвижимости могут приводить к дорогостоящим судебным тяжбам. Они могут быть разрешены в административном порядке на основе информации, содержащейся в единой базе, что позволит сэкономить значительные силы и средства лиц, вовлеченных в конфликт;

4. Улучшить условия совершения передачи прав на коммерческое недвижимое имущество, уменьшить издержки, связанные с оформлением прав при проведении сделок с коммерческой недвижимостью;

5. Обеспечить гарантии возврата ссуд, выдаваемых под залог коммерческой недвижимости, так как взаимосвязь двух кадастров позволит установить, какой коммерческой недвижимостью владеет залогодатель, на каких основаниях, существуют ли ограничения и обременения по объектам, включая залоги, которые были ранее оформлены и зарегистрированы;

6. Осуществить контроль над рынком коммерческой недвижимости со стороны государственного и профессионального блока;

7. Эффективно управлять государственными землями, так как по законодательству государство является собственником значительных по площади земельных угодий. Введение единой информационной базы будет служить гарантией в процессе управления государственными землями, полноценном учёте лиц, получивших эти земли в аренду, повышения эффективности сбора земельных платежей;

8. Поддерживать системы налогообложения земли и коммерческой недвижимости.

Успешное функционирование налоговых систем определяется наличием сведений о земельных участках и связанных с ними объектов коммерческой недвижимости, подлежащих налогообложению, а также информации о том, кто является собственником и плательщиком налогов;

9. Проводить землеустройство и территориальное планирование. Как показывает опыт зарубежных стран, часто причиной неудач в реализации программ территориального развития является отсутствие данных о существующих правах на земельные участки, затронутых этими программами [6, с. 252].

Действующая практика формирования информационной базы для подбора объекта коммерческой недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение конкретного объекта коммерческой недвижимости: получение актуальных выписок из Единого государственного регистра недвижимого имущества (ЕГРНИ), прав на интересующий объект недвижимости и сделок с ним, а также земельного участка, на котором он расположен. Получить такие выписки за установленную плату можно в отношении любого земельного участка и объекта строительства в местном агентстве по государственной регистрации недвижимости. Они предоставляют следующую информацию об объекте коммерческой недвижимости: кто является собственником, каковы назначение и общая площадь объекта, имеются ли особые права на него – залог, арест, запрет на совершение регистрационных действий. Данные из ЕГРНИ позволяют определить на каком земельном участке юридически закреплен объект недвижимости, каково целевое назначение земельного участка, кому и на какой срок предоставлены права на него, какие дополнительные строения расположены на участке. Кадастровый номер участка позволяет визуально изучить его границы с помощью использования публичной кадастровой карты.

2. Обращение к текущему собственнику для получения и изучения технического паспорта объекта коммерческой недвижимости с целью сверки поэтажных планов объекта с их фактическим состоянием, определения наличия самовольных перепланировок и реконструкций, о которых продавец может не сообщить потенциальному инвестору. Необходимо установить, является ли объект коммерческой недвижимости принадлежащим на долевом праве, что может в дальнейшем ограничивать возможности использования

участка, вызывать спорные ситуации, требующие судебных разбирательств. Получить технический паспорт на объект возможно у его собственника.

3. Обращение в Городской исполнительный комитет для получения доступа к Генеральному плану застройки территории, изучение градостроительной документации с целью выяснения, не планируется ли строительство на данной территории новых объектов недвижимости со сносом уже действующих. Если объект недвижимости приобретается для целей его перепрофилирования, то следует изучить, соответствует ли планируемое новое назначение градостроительной документации.

4. Изучение доступности коммунальных ресурсов. В том случае, если приобретается изолированное помещение, необходимо установить, кто отвечает за эксплуатацию и обслуживание объекта, функционирует ли товарищество собственников. Должна быть проведена оценка текущих ежемесячных расходов по эксплуатации здания (лифты, системы кондиционирования, мойка фасада и т.д.), а также в каком объеме и на каких условиях предоставляются электроэнергия и другие коммунальные услуги.

5. Формирование и анализ информационной базы документов, проведение анализа целесообразности приобретения объекта коммерческой недвижимости, определение рациональности приобретения объекта или отказа от него.

Учитывая, что субъекты предложения могут находиться в неблагоприятной финансовой, в том числе предбанкротной, ситуации, целесообразно провести проверку не только по вышеуказанным этапам, но и получить информацию у непосредственно его продавца. Рекомендуется запросить у него учредительные документы, корпоративные решения о сделке, подтверждения полномочий представителя продавца, а также бухгалтерскую отчетность с целью проверки наличия, как минимум за несколько прошедших месяцев, судебных споров с его участием, задолженности перед бюджетом, долгов по исполнительным производствам и т. п. Часть подобной информации можно получить из открытых источников: на сайтах государственных органов или с использованием таких сайтов-агрегаторов, как *kartoteka.by*. В отдельных случаях возможен запрос расширенной выписки из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Предложенные механизмы обращений имеют своей целью обеспечение за-

конности и экономической эффективности сделки с объектом коммерческой недвижимости.

В Республике Беларусь сделки с недостроенными объектами разрешены по общему правилу, при условии предварительной консервации такого объекта и его государственной регистрации в качестве незавершенного законсервированного капитального строения, то есть объекта недвижимости. В процессе такой регистрации на объект составляется технический паспорт и осуществляется государственная регистрация в ЕГРНИ. Затем, после завершения строительства и приемки объекта в эксплуатацию, производится государственная регистрация объекта, включая изменение его статуса на капитальное строение. В случае продажи недостроенного государством объекта, а также в определенных ситуациях (продаже таких объектов в процедуре банкротства), допускается их отчуждение без предварительной регистрации в качестве недвижимости.

При покупке недостроенного объекта коммерческой недвижимости разной степени готовности процедура его допродажного исследования должна включать в себя:

1. Изучение прав на земельный участок и сроков их действия. Часто земельные участки для строительства предоставляются на достаточно короткий промежуток времени. Если он истекает или уже истек, то для продолжения строительства будет необходимо его продление либо повторное прохождение процедуры получения земельного участка, что может вызвать значительные дополнительные расходы для нового собственника.

2. Учет требований действующего законодательства в части не допуска раздела и изменения целевого назначения земельных участков, предоставленных для строительства зданий или сооружений, до завершения их строительства. Поэтому назначение земельного участка должно соответствовать планам покупателя в отношении того объекта недвижимости, который должен быть на нем построен.

3. Обновление (по необходимости) или повторный сбор новым покупателем всего комплекта разрешительной документации на строительство, включая технические условия на инженерное обеспечение объекта коммерческой недвижимости, заключения и согласования от государственных и иных уполномоченных органов и организаций. До совершения сделки нужно провести проверку текущей возможности подключения к сетям и получения достаточного для

эксплуатации построенного объекта коммерческой недвижимости объема электрической энергии, водоснабжения и других ресурсов. Гарантии продавца, а также ранее выданные технические условия, не являются обеспечением возможности текущего подключения, кроме этого срок действия технических условий может быть окончен. Необходимо провести проверку требований в отношении пожарной безопасности объекта, организации дорожного движения и подъездных путей к нему.

4. Обязательную проверку требований градостроительной документации в отношении данной территории.

5. Проведение проверки наличия и комплектности проектной и исполнительной документации, предварительное согласование с продавцом объекта порядка оформления передачи документов и прав на нее покупателю с целью завершения строительства и приемки объекта коммерческой недвижимости.

6. С целью предупреждения спорных ситуаций в отношении объекта коммерческой недвижимости нужно привлечь инженеров к обследованию объекта. Специалисты должны провести проверку соответствия проектной документации и фактического технического состояния, в том числе надлежащего проведения консервации, состояния несущих конструкций и других элементов строения.

7. Проведение обследования строительных материалов и оборудования. Надо провести проверку прав продавца на данные объекты как использованные в строительстве, так и складированные на площадке или в других местах хранения, а также наличие действующих споров в отношении этих материалов. Что касается лифтов и другого оборудования, то необходимо обратить внимание на гарантийные сроки, которые могут исчисляться с момента поставки этого оборудования, и, следовательно, к моменту покупки недостроенного объекта могут истечь.

8. Контроль соблюдения нормативного срока строительства объекта коммерческой недвижимости и возможности его продления при корректировке проектной документации. Нарушение нормативных сроков строительства может иметь для собственника объекта негативные налоговые последствия в части налога на недвижимость и платежей за землю.

С целью решения указанных проблем, повышения экономической эффективности и совершенствования действующих систем инфор-

мационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь необходимо разработать и внедрить инновационный подход и технологию формирования информационного обеспечения, позволяющие повысить эффективность механизмов саморегулирования и самоорганизации для обеспечения высокого уровня устойчивости, функциональной стабильности и жизнеспособности. Механизм внедрения такой технологии должен учитывать текущую экономическую ситуацию в Республике Беларусь, а также потребности экономических агентов, осуществляющих свою деятельность на исследуемом рынке. Так, с одной стороны, субъекты хозяйствования – собственники объектов коммерческой недвижимости – в результате ухудшения финансового состояния вынуждены выставлять объекты недвижимости на продажу, создавая дополнительное предложение объектов коммерческой недвижимости на рынке. С другой стороны, для субъектов хозяйствования, располагающих свободными финансовыми ресурсами, появились возможности приобретения объектов коммерческой недвижимости с дисконтом либо недостроенных объектов, которые, по различным причинам, не могут быть завершены настоящим собственником, что создает дополнительный спрос на объекты на рынке. Изменение спроса и предложения осуществляется через механизмы самоорганизации и, в конечном итоге, приводит к корректировкам стоимости объектов коммерческой недвижимости.

Наличие достаточной и актуальной информации об объектах коммерческой недвижимости создаст условия для стабильного функционирования механизмов саморегулирования и самоорганизации рынка. Как уже было установлено ранее, формирование такой информации в настоящее время предполагает длительный период её сбора и необходимость обращения к различным субъектам за правом пользования такими данными. В целях создания систем информационного обеспечения управления рынком коммерческой недвижимости в разрезе сегментов в Республике Беларусь необходимо ориентироваться на целевые установки субъектов рынка, а также организацию упорядоченной совокупности данных о пространственных, правовых, технических и финансово-экономических характеристиках объектов коммерческой недвижимости и формирование соответствующей единой информационной базы. Её создание возможно при совместном финансировании со стороны государства и собственников объектов коммерческой недвижимости с целью

изменения подходов и формирования взаимосвязей между участниками рынка коммерческой недвижимости, что станет основой повышения экономической эффективности управленческой деятельности с объектами коммерческой недвижимости.

Достижение указанных задач возможно при объединении существующих баз данных технических паспортов, автоматизированной информационной системы оценки земель Республики Беларусь, а также автоматизированной информационной системы ведения единого государственного регистра недвижимого имущества Республики Беларусь, прав на него и сделок с ним, соединив их в комплексную информационную систему *в виде единых технико-экономических паспортов объектов коммерческой недвижимости*.

Согласно Инструкции № 11 «Об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий» в настоящее время для всех объектов недвижимости Республики Беларусь формируются *технические паспорта* как документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния объекта, сведения о составе, площади и других его характеристиках, инвентарный номер (при его наличии), адрес (местонахождение) и другие данные об объекте [7]. На основе использования и объединения существующих кадастровых систем Государственного комитета по недвижимому имуществу, аналитических баз Национального кадастрового агентства, бухгалтерской отчетности собственников объектов коммерческой недвижимости предложено создание новой системы управления рынком недвижимости, где институциональные и не институциональные участники рынка коммерческой недвижимости будут взаимосвязаны между собой, государственные органы, осуществляющие регулирование рынка коммерческой недвижимости, будут объединены с частной сферой, реализуя эффективное управление им. Для повышения эффективности контроля рынком коммерческой недвижимости, государство, с помощью сформированной единой информационной системы, сможет вовлекать другие субъекты рынка (в частности, собственников объектов) в процесс сбора актуальной информации о состоянии объектов коммерческой недвижимости и осуществления управленческих

мероприятий на основе сформированных данных. Таким образом, государство сможет опосредованно выполнять ряд функций, предоставляя открытый доступ к определенным блокам такой информационной системы.

Мероприятия по совершенствованию действующего информационного обеспечения разработаны в рамках реализации Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.09.2014 № 874 [202], заказчиком которой определен Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Указанная Программа разработана в соответствии с Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22.07.2002 № 133-З. Согласно Программе, система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним требует дальнейшего совершенствования, обусловленного возрастанием возможностей современных информационных технологий.

Внедрение Единой базы объектов коммерческой недвижимости и единого электронного паспорта объекта коммерческой недвижимости соответствует приоритетному направлению развития информационного общества в Республике Беларусь, так как позволит увеличить количество электронных услуг высокого качества, а также соответствует экономической стратегии Республики Беларусь по снижению издержек производства.

Внедрение ЕОКН и создание электронных паспортов объектов предполагает объединение существующих свидетельств о праве собственности, технических паспортов объектов, а также данных земельного кадастра в новый, инновационный и технологичный инструмент управления как рынком коммерческой недвижимости Республики Беларусь в целом, так и каждым отдельно взятым объектом. Единый технико-экономический паспорт объекта следует рассматривать как комплексный документ, инструмент сбора, обработки и хранения данных об объектах коммерческой недвижимости различного типа, вида и принадлежности. На рисунке 1 представлено содержание единого технико-экономического паспорта и агрегация информации в него с действующих информационных систем в Республике Беларусь. Единый технико-экономический паспорт объекта коммерческой недвижимости – это унитарный электронный информационный документ, фор-

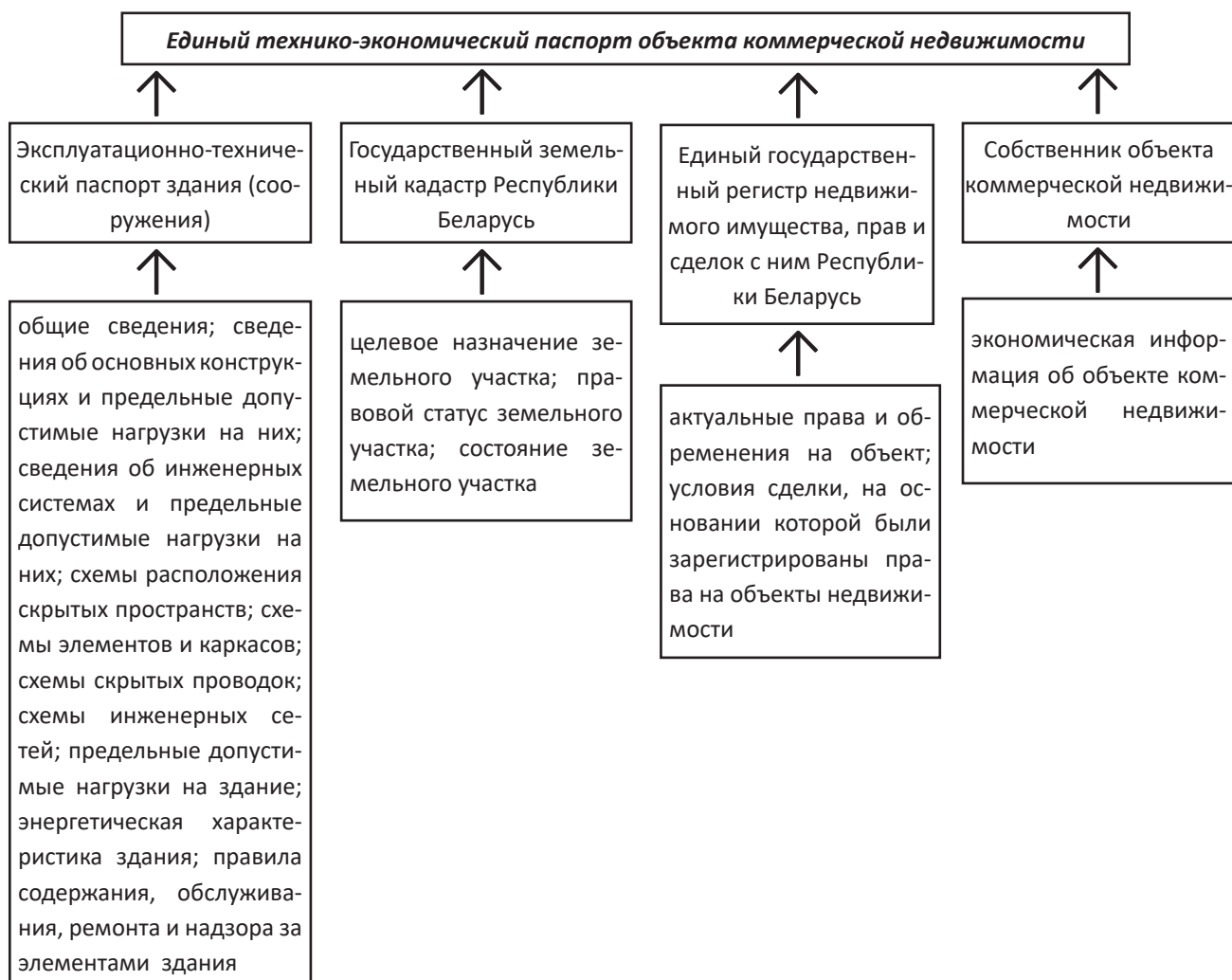


Рис. 1. Содержание Единого технико-экономического паспорта объекта коммерческой недвижимости
 Fig. 1. The content of the Unified technical and economic passport of a commercial property

мируемый по каждому объекту коммерческой недвижимости, в содержание которого входят все данные, связанные с земельным участком, проектной документацией на сооружение, технические и физические характеристики, описания имущественных прав, экономические характеристики и свойства, а также сведения, необходимые для управления, мониторинга объекта коммерческой недвижимости.

Сбор и обобщение данных предполагается осуществлять на областном уровне подразделениями Национального кадастрового агентства Республики Беларусь, после чего сектор анализа и мониторинга рынка недвижимости Национального кадастрового агентства или независимая экспертная организация, специализирующаяся в сфере недвижимости, обрабатывает информацию на предмет достоверности и соответствующего распределения данных с применением специально разработанного программного обеспечения. На основании указанных процессов

должна быть сформирована предварительная база данных, после чего специалисты производят обработку необходимой информации и прикрепление её к нужным слоям.

В результате этих действий создается основная база данных объектов коммерческой недвижимости, осуществляется процесс переноса информации в единые технико-экономические паспорта объектов, интегрированные с геоинформационными системами Республики Беларусь. Субъектом, на который должны быть возложены функции отслеживания системы и проведения контроля её деятельности, должно стать Национальное кадастровое агентство Республики Беларусь. При наличии Единой базы объектов коммерческой недвижимости и единых технико-экономических паспортов будут реализованы задачи, поставленные Программой развития государственной регистрации в части автоматической регистрации сделок с объектами коммерческой недвижимости через соответствующий запрос

субъектов рынка недвижимости, что ускорит процесс регистрации и снизит затраты на проведение сделок.

Процедура формирования Единой базы объектов коммерческой недвижимости Республики Беларусь и внедрения единых технико-экономических паспортов объектов на основе объединения информационных потоков представлена на рисунке 2.

Переход к формированию единой базы объектов недвижимости создаст условия для модернизации программного обеспечения по информатизации рынка коммерческой недвижимости, повысит качество управления совершением регистрационных действий и работ по их технической инвентаризации. Автоматическое обновление и корректировка единых технико-экономических паспортов объектов по степени по-

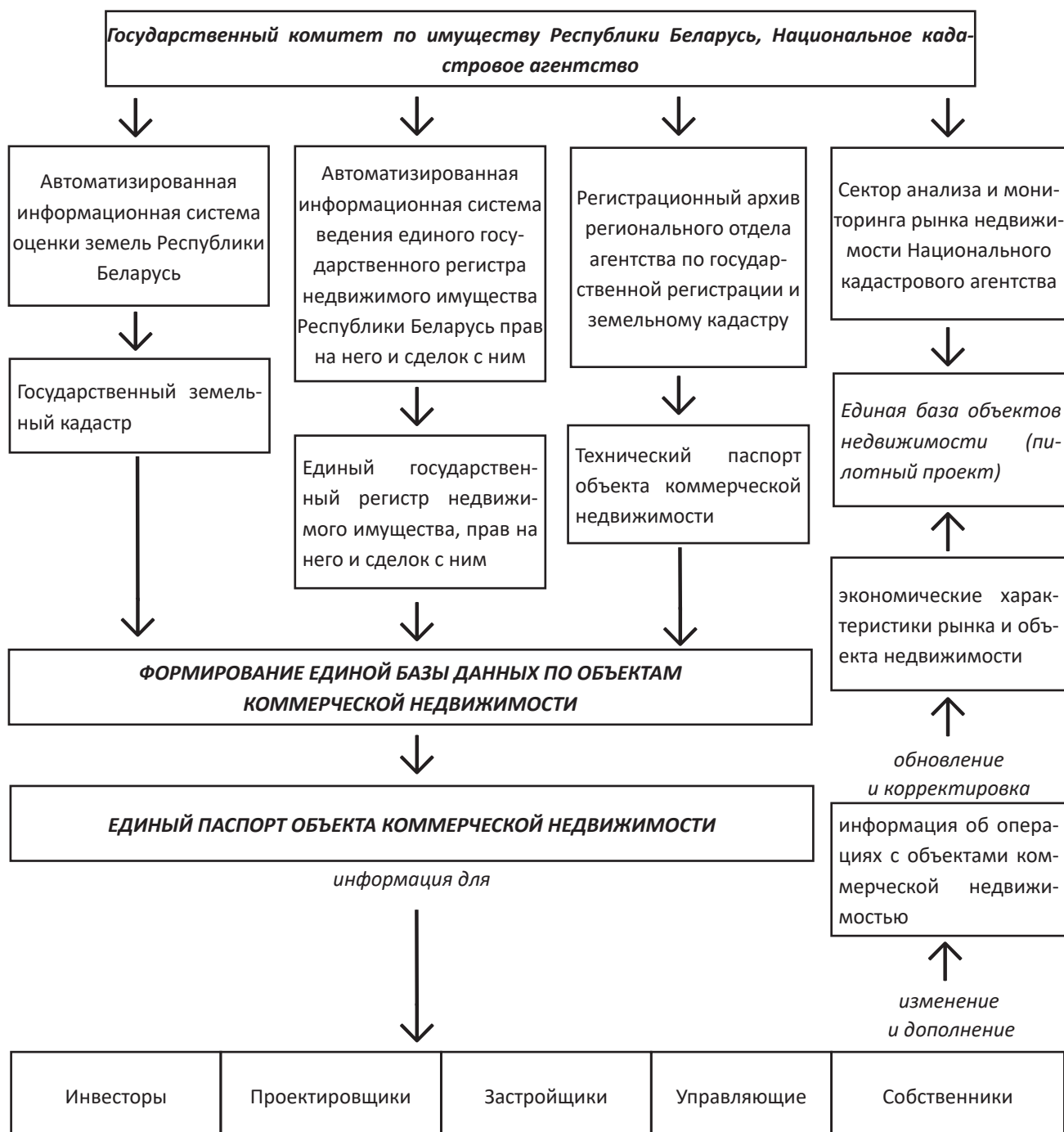


Рис. 2. Процедура формирования Единой базы объектов коммерческой недвижимости Республики Беларусь и внедрения единых технико-экономических паспортов объектов коммерческой недвижимости

Fig. 2. The procedure for the formation of a single database of commercial real estate in the Republic of Belarus and the introduction of unified technical and economic passports of commercial real estate

ступления и обновления данных о них, а также об изменениях в законодательстве позволит усовершенствовать информационное взаимодействие регистра недвижимости с базовыми и другими государственными информационными ресурсами Республики Беларусь.

Повышение степени информационного обеспечения по объектам коммерческой недвижимости, активизация инвестиционной деятельности и повышение экономической эффективности рынка на основе трансформации действующей в Республике Беларусь системы сбора информации возможно провести на основе создания инновационной информационной базы, которая обеспечит соединение различных характеристик объектов коммерческой недвижимости в соответствующую единую информационную базу.

Выводы. Всё вышеперечисленное подтверждает актуальность создания единой информационной системы для управления рынком коммерческой недвижимости, что позволит значительно повысить эффективность управления как рынком коммерческой недвижимости в разрезе сегментов, так и конкретными его объектами, сформировать взаимосвязи между субъектами, станет основой повышения экономической

эффективности и инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь.

На основе использования и объединения существующих кадастровых систем Государственного комитета по недвижимому имуществу, аналитических баз Национального кадастрового агентства, бухгалтерской отчетности собственников объектов коммерческой недвижимости предложено создание новой системы управления рынком, где институциональные и не институциональные участники будут взаимосвязаны между собой, государственные органы будут взаимодействовать с частной сферой, осуществляя эффективное управление рынком коммерческой недвижимости. Для повышения эффективности контроля рынком государство, с помощью сформированной единой информационной системы, сможет вовлекать других субъектов (в частности, собственников объектов) в процесс сбора актуальной информации о состоянии объектов коммерческой недвижимости и осуществления управленческих мероприятий на основе сформированных данных. Таким образом, государство сможет опосредованно выполнять ряд функций, предоставляя открытый доступ к определенным блокам такой информационной системы.

Список литературы

1. Чигрина, А. И. Формирование информационных баз как важнейший этап проведения оценки рынка коммерческой недвижимости [Электронный ресурс] / А. И. Чигрина // Информационные технологии в образовании, науке и производстве: материалы V Междунар. науч.-техн. интернет-конф., 18–19 нояб. 2017 г. Секция Информационные технологии в производстве и научных исследованиях. – Минск, 2017. – Режим доступа: <https://rep.bntu.by/handle/data/36358>. – Дата доступа: 09.02.2018.
2. Государство и экономика: избранные научные труды в трех томах. Т. 3 / Академия управления при Президенте Республики Беларусь; под ред. С. А. Пелиха. – Минск: Право и экономика, 2011. – 551 с.
3. Шмидт, Ю. Д. Особенности и факторы развития регионального рынка жилой недвижимости / Ю. Д. Шмидт, И. Д. Романова // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. - № 33 (126) – С. 30-37.
4. Булавко, В.Г. Экономика недвижимости: учебно – методический комплекс [Электронный ресурс] / В.Г. Булавко. – Минск: Кафедра цифровых технологий и экономики недвижимости, 2015. – 1 электрон. опт. диск (DVD-ROM).
5. Шимановский, С.А. Теоретические аспекты оценки состояния рынка недвижимости жилищной сферы / С.А. Шимановский // Экономика и управление. – 2010. – № 4. – С. 60-65.
6. Чигрина, А. И. Совершенствование информационных технологий в управлении рынком коммерческой недвижимости / А. И. Чигрина // Молодежь и научно-технический прогресс: Сборник докладов XII международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. В 3 т. Т. 1. / Сост.: Е. Н. Иванцова, В. М. Уваров [и др.]. – Губкин ; Старый Оскол : ООО «Ассистент плюс», 2019. – С. 252 – 254.
7. Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий [Электронный документ] : Постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 24 марта 2015 г., № 11 : с изм. и доп. Постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 27 октября 2015 г., № 37 // Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. – Режим доступа: http://gki.gov.by/upload/new%20structure/napravleniya/tech_inventary/postanovlenie11.pdf – Дата доступа: 30.01.2019.
8. Об утверждении Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014–2020 годы [Электронный документ] : постановление Совета Министров Респ. Бела-

References

1. Chyhryna N. Formirovanie informacionnyh baz kak vazhnejshij etap provedeniya ocenki rynka kommercheskoj nedvizhimosti [Elektronnyj resurs] [Formation of information bases as the most important stage of evaluation of the commercial real estate market. Minsk, 2017. Available at: <https://rep.bntu.by/handle/data/36358> (accessed: 09.02.2018) (In Russian).
2. Pelih S. State and economy: selected scientific works in three volumes. Vol. 3 [Gosudarstvo i ekonomika: izbrannye nauchnye trudy v trekh tomah. T. 3]. Minsk, Pravo i ekonomika, 2011, 511 p. (In Russian)
4. Shmidt Y. Features and factors of development of the regional residential real estate market [Osobennosti i faktory razvitiya regional'nogo rynka zhiloj nedvizhimosti]. Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika. 2009, № 33 (126), p. 30-37 (In Russian).
5. Shimanovski S. Theoretical aspects of assessment of the real estate market of the housing sector [Teoreticheskie aspekty ocenki sostoyaniya rynka nedvizhimosti zhilishchnoj sfery] Ekonomika i upravlenie. 2010, № 4, p. 60–65 (In Russian).
6. Chyhryna N. Improvement of information technologies in commercial real estate market management [Sovershenstvovanie informacionnyh tekhnologij v upravlenii rynkom kommercheskoj nedvizhimosti]. St. Oskol: Asistent plus, 2019, p. 252 – 254 (In Russian)
7. Ob utverzhenii Instrukcii ob osnovaniyah naznacheniya i poryadke tekhnicheskoy inventarizacii nedvizhimogo imushchestva, a takzhe proverki harakteristik nedvizhimogo imushchestva pri sovershenii registracionnyh dejstvij [Elektronnyj dokument] [About the statement of the Instruction on the bases of appointment and the order of technical inventory of real estate, and also check of characteristics of real estate at Commission of registration actions. Available at: http://gki.gov.by/upload/new%20structure/napravleniya/tech_inventory/postanovlenie11.pdf (accessed: 30.01.2019) (In Russian).
8. Ob utverzhenii Programmy razvitiya sistemy gosudarstvennoj registracii nedvizhimogo imushchestva, prav na nego i sdelok s nim na 2014–2020 gody [Elektronnyj dokument] About the approval of the Program of development of the system of state registration of real estate, rights to it and transactions with it for 2014–2020. Available at: http://www.pravo.by/upload/docs/op/C21400874_1410987600.pdf. (accessed: 12.10.2018) (In Russian).

Received: 10.09.2019

Поступила: 10.09.2019