

ГОСУДАРСТВО КАК УЧАСТНИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АННОТАЦИЯ: За последние годы рынок недвижимости Республики Беларусь повысил свою активность, что вызвало необходимость создания и развития законодательной базы, регулирующей процессы взаимодействия его участников, с целью улучшения условий его функционирования. Многообразие представленных на рынке объектов недвижимости различных форм собственности требует особого правового подхода к процессу приобретения имущественных прав.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: рынок недвижимости, недвижимое имущество, государство, продажа на аукционе.

Во все времена и во всех странах недвижимость считается основным активом национальной экономики, источником и показателем благосостояния субъектов хозяйствования и государства в целом, является основой существования населения.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах [1].

Недвижимое имущество в качестве объекта гражданских прав и гражданского оборота было введено в правовую систему с принятием основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.

В Гражданском кодексе Республики Беларусь, действующем с 1 июля 1999 г., понятие недвижимого имущества закреплено в ст. 130. Согласно п. 1 названной статьи к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места. К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река – море», космические объекты.

В свою очередь, ряд белорусских и российских ученых дают следующие понятия недвижимости. Так, Н. И. Богдан утверждает, что «недвижимость – это земля и все, что неразрывно с ней связано по своей сущности, естественной или созданной человеком» [2]. В своих трудах А. Н. Асаул приводит следующие определения недвижимости: «Недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле», «Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней» [3]. Т. И. Розина рассматривает объект недвижимости не только как особый товар, но одновременно и капитал, приносящий доход, а также одно из важнейших условий ведения предпринимательской деятельности.

В своей работе Н. Н. Валетко определяет недвижимость как вид имущества, признаваемого в законодательстве недвижимым, и подразделяет его на недвижимость по происхождению, которая прочно связана с землей и перемещение которой без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, водоемы, здания, сооружения и т. д.), и «недвижимость по закону» (подлежащие регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты) [4].

Имея в качестве составной части земельный участок, все объекты недвижимости обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от не связанных с землей объектов [5]:

Стационарность, неподвижность – характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения.

Материальность – объект недвижимости всегда функционирует в *натурально-вещественной и стоимостной формах*. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, которые определяют полезность объекта, которая в свою очередь составляет основу стоимости объекта недвижимости.

Долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

В зависимости от присущих характеристик объекты недвижимости подразделяют по групповым признакам. Основания для их классификации различны. Наиболее распространенными являются следующие классификации:

- по происхождению объекты недвижимости подразделяются на объекты естественного происхождения и объекты неприродного происхождения;
- исходя из функционального назначения недвижимости, выделяют земельные участки, нежилой фонд, жилищный фонд;
- по кругу собственников объекты недвижимости можно разделить на объекты, находящиеся в частной и в государственной собственности [6].

В Республике Беларусь различают два вида государственной собственности:

- республиканскую (собственность Республики Беларусь);
- коммунальную (собственность административно-территориальных единиц).

Изменения, происходящие в экономической жизни государства, способствуют появлению и развитию новых рынков, совершенствованию механизмов регулирования связанных с ними общественных отношений. Развитие рыночных отношений предполагает развитие и рынка недвижимости.

«Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, в наем» [7].

К основным функциям рынка недвижимости можно отнести:

- формирование цен на объекты недвижимости;
- установление связей между продавцом и покупателем, спросом и предложением;
- перераспределение инвестиций в объекты недвижимости;
- обеспечение свободы предпринимательства [8].

Как правило, рынок недвижимости состоит из первичного и вторичного рынков. Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными) объектами. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость.

По структуре рынок недвижимости можно разделить на рынок земли, рынок коммерческой недвижимости, рынок жилья. Основными продавцами недвижимости выступают государство в лице своих республиканских, региональных и местных органов власти, юридические и физические лица. В лице покупателей рынок недвижимости интересен как для физических лиц с целью приобретения жилой недвижимости, так и для юридических лиц – для покупки, аренды коммерческих объектов.

Точкой отсчета для развития рынка недвижимости в Республике Беларусь стало официальное признание наряду с государственной частной формы собственности. Сектор коммерческой недвижимости в нашей стране стал формироваться в 90-х годах XX в. с началом приватизации государственной собственности, которая способствовала развитию рынка жилья и формированию рынка нежилой недвижимости.

В настоящее время рынок недвижимости Республики Беларусь является достаточно активным. Его функционирование требует четкого правового регулирования гражданско-правовых отношений, возникающих между участниками рынка.

В целом в законодательстве складывается единый подход к совершению сделок с недвижимым имуществом, который урегулирован нормами гражданского права. Вместе с тем некоторые объекты недвижимости имеют особенности участия в гражданском обороте.

Защита интересов государства как собственника, особая экономическая и социальная значимость объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, нуждается в особом подходе при распоряжении ими и требует применения специальных правовых норм, регулирующих отношения с участием данной категории имущества.

Являясь участником рынка недвижимости, государство, с одной стороны, заинтересовано в получении максимальной цены за объекты недвижимости как ресурса, обеспечивающего фискальные интересы, с другой – в привлечении покупателя, создавая благоприятные условия для вложения инвестиций в государственные объекты, поддержке предпринимательства. Выполнение этих задач возможно посредством отвечающей социальным и политическим требованиям правовой базы, регулирующей данный вид правоотношений.

Учитывая двухуровневую структуру государственной собственности, специальными источниками правового регулирования сделок с недвижимыми объектами государственной собственности являются Законы, декреты и указы Президента Республики Беларусь, постановления Совета Министров Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, решения местных исполнительных и распорядительных органов.

Сегодня белорусское законодательство дает возможность субъектам хозяйствования работать с государственным недвижимым имуществом различными способами: продавать, передавать безвозмездно, сдавать в аренду, совершать иные сделки.

Одним из основных документов, регламентирующих порядок распоряжения государственным имуществом, является Указ Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом» (далее – Указ № 294).

Указ № 294 определяет порядок распоряжения государственным, в том числе недвижимым, имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь: имущественными комплексами, капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, машино-местами, незавершенными капитальными строениями, незавершенными законсервированными и незаконсервированными капитальными строениями, долями в праве общей собственности на них (далее – государственное недвижимое имущество). Местными Советами депутатов, как правило, установлен аналогичный порядок распоряжения имуществом, находящимся в собственности соответствующих административно-территориальных единиц.

Одним из наиболее распространенных способов распоряжения объектами государственной недвижимости является продажа на аукционе. Принятие решения о продаже в отношении конкретного объекта недвижимости базируется на анализе бюджетных затрат на содержание объекта и размере поступлений по результатам использования и распоряжения объектом недвижимости. В большинстве случаев

к продаже на аукционе предлагается неиспользуемое в хозяйственном обороте недвижимое имущество.

В соответствии с подпунктом 2.8 п. 2 Директивы Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 4 «О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь» создана Единая информационная база неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду.

Указом № 294 к неиспользуемому государственному имуществу отнесены капитальные строения (здания, сооружения) изолированные помещения, законсервированные и незаконсервированные строения с превышением нормативного срока строительства более чем на один год, неиспользуемые балансодержателями в хозяйственном обороте и не планируемые к дальнейшему использованию.

Стоит отметить, что инвестиционная привлекательность такого имущества невысока. Структура неиспользуемого госимущества на территории страны во многом представляет собой объекты бывших военных городков, а также здания бывших школ, клубов. Располагаются такие объекты, как правило, в сельской местности с небольшим количеством населения, вдали от оживленных транспортных магистралей.

Продавцами неиспользуемого имущества являются республиканские и коммунальные юридические лица, за которыми объекты недвижимости закреплены на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

Действующим законодательством такие обстоятельства учтены и предусмотрены механизмы, позволяющие варьировать стоимость государственных объектов недвижимостью в целях повышения их коммерческой привлекательности. Так, нормативными правовыми актами предусмотрена возможность реализации государственного недвижимого имущества на аукционе по начальной цене, а также с понижением начальной цены продажи на торгах на 20, 50, 80 %, а также за одну базовую величину.

По законодательству начальная цена продажи на аукционах понижается на 20 % после первых нерезультативных или несостоявшихся торгов, а также если единственный участник отказался от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 %, на 50 % – после вторых и далее до 80 %. Если объект остается невостребованным, его стоимость понижается до одной базовой величины.

На территории средних, малых городских поселений, сельской местности имущество может быть выставлены на аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине, без применения поэтапного понижения начальной цены продажи [9].

При продаже государственного недвижимого имущества обязательными условиями аукциона являются: осуществление предпринимательской деятельности с использованием приобретенного объекта, запрет на отчуждение до выполнения условий договора купли-продажи. Также покупателю предоставлено право сноса приобретенного недвижимого имущества либо входящих в его состав отдельных объектов.

В случае если недвижимое имущество не было продано на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, Указом № 294 закреплена возможность продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений физическим лицам на последующих аукционах с начальной ценой, равной одной базовой величине, с условием их реконструкции под жилые помещения и (или) для ведения личного подсобного хозяйства.

Действующим законодательством предусмотрена административная ответственность негосударственных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также физических лиц за неисполнение условий договоров купли-продажи государственного имущества, проданного на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине.

Указ № 294 закрепил за продавцом право предоставления рассрочки оплаты такого имущества на срок не более одного года с ежемесячной индексацией платежей. Рассрочка может быть предоставлена по заявлению покупателя при заключении договора купли-продажи. При этом право собственности на приобретенное имущество переходит покупателю с момента государственной регистрации. До полного исполнения обязательств по оплате объект недвижимости находится в залоге у продавца.

Продажа государственного имущества на торгах осуществляется по оценочной стоимости на 1 января того года, в котором принято решение о его продаже без понижения начальной цены продажи (за исключением имущества, принятого к бухгалтерскому учету после 1 января года, в котором принято решение о его отчуждении, начальная цена продажи которого определяется по оценочной стоимости на первое число месяца, следующего за месяцем принятия его к бухгалтерскому учету) [9].

Справочно.

Под оценочной стоимостью понимается стоимость, рассчитанная в соответствии с законодательством индексным методом или методом балансового накопления активов [9].

Земельные участки, необходимые для обслуживания выставленного на торги объекта недвижимости и право заключения договора аренды таких земельных участков составляют единый предмет торгов по их продаже. Цена единого предмета формируется как сумма начальной цены продажи капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных (незаконсервированных) капитальных строений и цены земельного участка, права заключения договора аренды земельного участка, которая не понижается [9].

При продаже объекта недвижимости на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, необходимый земельный участок предоставляется покупателю в аренду без взимания платы.

Таким образом, государство, выступая на рынке недвижимости в качестве продавца, посредством правового регулирования создает благоприятные условия для приобретения государственного недвижимого имущества. Нормативные правовые акты, регулирующие данный вид отношений, исходя из специфики предлагаемого к продаже имущества, с одной стороны, защищают интересы государства, с другой – учитывают интересы частного инвестора и создают условия для развития предпринимательской деятельности.

Однако, несмотря на предлагаемые государством льготные условия приобретения, объекты недвижимости зачастую остаются невостребованными. Представители бизнес-сообщества и физические лица отдают предпочтение объектам недвижимости, находящимся в частной собственности. Простотой механизм совершения сделки, отсутствие обременяющих условий приобретения объекта и ответственности за их выполнение, возможность предоставления рассрочки платежа на более длительный срок являются неоспоримыми плюсами. Поиск баланса интересов между государственным собственником и потенциальными приобретателями требует дальнейшего совершенствования правового регулирования, либерализации законодательства и упрощения механизмов продажи государственного недвижимого имущества [10].

Список использованных источников

1. Розина, Т. М. Развитие рынка недвижимости в Республике Беларусь / Т. М. Розина // Менеджмент и маркетинг: опыт и проблемы: сб. науч. тр. – Минск: Мэджик Бук, 2008. – С. 304–306.
2. Шанюкевич, В. А. Правовое регулирование недвижимости: пособие для студентов / В. А. Шанюкевич [и др.]. – Минск: БНТУ, 2016. – 148 с.
3. Богдан, Н. И. Управление государственной собственностью: учеб. пособие / Н. И. Богдан. – Минск: БГЭУ, 2006. – 131 с.

4. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учеб. для вузов / А. Н. Асаул [и др.]. – 4-е изд., испр. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2014. – 432 с.
5. Валетко, В. В. Управление государственной собственностью: учеб. пособие / В. В. Валетко. – Минск: БГТУ, 2013. – 113 с.
6. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 18 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
7. Балабанов, И. Т. Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов. – М. : Финансы и статистика, 1996. – 122 с.
8. Рябова, С. С. Модель оценки недвижимости в Республике Беларусь / С. С. Рябова // Проблемы современной экономики. – 2011. – № 2. – С. 226–228
9. О порядке распоряжения государственным имуществом [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 4 июля 2012 г., № 294 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
10. О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Директива Президента Респ. Беларусь, 31 декабря 2010 г., № 4 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.