

УДК 33.332.7

[https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.1\(30\).86-96](https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.1(30).86-96)

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И НАПРАВЛЕНИЯ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

ЧИГРИНА А.И.

Гродненский государственный университет имени Янки Купалы,
г. Гродно, Республика Беларусь

Одним из неотъемлемых условий эффективного функционирования экономики в национальном масштабе является высокий уровень развития рынка коммерческой недвижимости, что во многом способствует реализации одного из основных принципов рыночной экономики – индивидуальной обособленности и свободы хозяйственной деятельности экономических агентов. В статье обоснована роль государства как основного субъекта регулирования рынка недвижимости и, в частности, изучено состояние правового обеспечения государственной регистрации объектов коммерческой недвижимости в Республике Беларусь. В соответствии с авторским понятием «рынок коммерческой недвижимости», выделенными особенностями этого рынка введено понятие «субъектная структура рынка коммерческой недвижимости», которая сформирована с позиции объединения разнофункциональных субъектов рынка коммерческой недвижимости, учитывая систему взаимоотношений между ними, обобщающая их цели, задачи, экономические интересы, способы и формы организации и взаимодействия по поводу движения объектов коммерческой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла. Идентифицирован каждый элемент из пяти блоков субъектной структуры рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь. Дано понятие «механизм государственного регулирования рынка недвижимости». Выделены методы прямого административного и экономического регулирования рынка коммерческой недвижимости. Показана система государственных организаций в области государственной регистрации в Республике Беларусь. Рассмотрена система государственной регистрации объектов недвижимости в Республике Беларусь, конкретизированы

Образец цитирования:

Чигрина А.И. Правовое обеспечение государственной регистрации объектов коммерческой недвижимости в Республике Беларусь и направления ее совершенствования // BENEFICIUM. 2019. 1(30): 86-96. [https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.1\(30\).86-96](https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.1(30).86-96)

For citation:

Chyhryna N.I. Legal support of state registration of commercial real estate assets in the Republic of Belarus and the ways of its enhancement // BENEFICIUM. 2019. 1(30): 86-96. In Russian. [https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.1\(30\).86-96](https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.1(30).86-96)

ее цели. Проведенный анализ действующей системы государственной регистрации позволил выявить ее недостатки, что выступило основанием разработки направлений совершенствования процесса, в том числе с использованием ГИС-технологий. Обоснована необходимость введения инновационного инструмента – технико-экономического единого паспорта объекта коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: государственная регистрация, рынок коммерческой недвижимости, механизм государственного регулирования, правовое обеспечение, административные методы, экономические методы, информационные системы, ГИС-технологии.

LEGAL SUPPORT OF STATE REGISTRATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE ASSETS IN THE REPUBLIC OF BELARUS AND THE WAYS OF ITS ENHANCEMENT

CHYHRyna N.I.

Yanka Kupala State University of Grodno, Grodno, the Republic of Belarus

High level of the commercial real estate market development, which largely contributes to the implementation of one of the basic principles of the market economy – individual isolation and freedom of economic activity of economic agents is one of the essential conditions for the effective functioning of the economy on a national scale. The article substantiates the role of the state as the main subject of regulation of the real estate market and investigates, in particular, the legal support of the state registration of commercial real estate property in the Republic of Belarus. In accordance with the author's concept of «commercial real estate market», the highlighted features of this market introduce the concept of «subject structure of the commercial real estate market», which is formed by means of combining diverse subjects of the commercial real estate market, taking into account the system of relationships between them, summarizing their goals, objectives, economic interests, methods and forms of organization and interaction concerning the movement of commercial real estate assets at different stages of the life cycle. Each element of the five blocks of the subject structure of the commercial real estate market of the Republic of Belarus is identified. The concept of «mechanism of state regulation of the real estate market» is given. The methods of direct administrative and economic regulation of the commercial real estate market are highlighted. The system of state organizations in the field of state registration in the Republic of Belarus is shown. The system of state registration of real estate in Belarus is considered, its goals are specified. The analysis

of the current system of state registration allowed to highlight its shortcomings, which was the basis for the development of ways of its enhancement, including the use of GIS-technologies. The necessity to introduce such an innovative tool as the technical and economic uniform passport of the commercial real estate property is substantiated.

Keywords: state registration, commercial real estate market, mechanism of state regulation, legal support, administrative methods, economic methods, information systems, GIS technologies.

Рынок коммерческой недвижимости является важным фактором хозяйственной деятельности, объектом инвестиций, платформой для технологического развития и роста предпринимательского сектора, а значит решает задачи обеспечения социально-экономической стабильности, являясь составным элементом механизма обеспечения национального устойчивого развития.

Современные исследователи рынка недвижимости зачастую рассматривают его систему как совокупность элементов – объектов, субъектов, процессов и механизмов функционирования – без разделения на основные сегменты (рынок коммерческой недвижимости, рынок жилой недвижимости, рынок промышленной недвижимости, рынок земли). Подобный подход, очевидно, не позволяет отразить всего многообразия происходящих на различных функциональных сегментах рынка недвижимости экономических и правовых процессов, не дает возможности учесть пообъектные и посубъектные особенности, а также особенности механизмов управления, в том числе государственного, на разных рыночных сегментах. В соответствии с сущностью и особенностями сегмента рынка коммерческой недвижимости, а также для целей дальнейшего исследования, ниже к рассмотрению предложена его субъектная структура.

Субъектная структура рынка коммерческой недвижимости сформирована с позиции объединения разнофункциональных его субъектов, учитывая систему взаимоотношений между ними, обобщающая их цели, задачи, экономические интересы, способы и формы организации и взаимодействия по поводу движения объектов коммерческой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла. Выделены пять блоков субъектной структуры рынка коммерческой недвижимости (на примере Республики Беларусь):

1) субъекты предложения – продавцы и арендодатели коммерческой недвижимости (собственники объектов недвижимости – физические и юридические лица Республики Беларусь, иностранные граждане и иностранные организации, государство в лице уполномоченных органов);

2) субъекты спроса – покупатели и арендаторы коммерческой недвижимости (физические и юридические лица Республики Беларусь, иностранные граждане и иностранные организации, государство в лице уполномоченных органов);

3) профессиональный блок субъектов – строительные организации, застройщики, агентства оценщиков, проектировщики, риэлтерские агентства и

др.; состав профессиональных участников обусловлен процессами, протекающими на рынке, а также перечнем видов деятельности коммерческих структур;

4) государственный блок субъектов представлен Комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, Национальным кадастровым агентством, Территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, Республиканским унитарным предприятием «Проектный институт Белгипрозем», Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, Республиканским унитарным предприятием «Главгосстройэкспертиза», территориальными организациями по государственной градостроительной экспертизе, отделами управления архитектуры и градостроительства при городских исполнительных комитетах, арбитражными и хозяйственными судами, нотариальными конторами, Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь и др.;

5) коммерческий блок субъектов – участники рынка коммерческой недвижимости, работающие на условиях коммерческого расчета (банковские учреждения, инвестиционные фонды, страховые компании, рекламные агентства и маркетологи, юридические организации, аналитики и др.).

В качестве основного субъекта регулирования протекающих на рынке коммерческой недвижимости процессов в разрезе макроэкономических, региональных и локальных уровней выступает государство, основными функциями которого становятся их правовое обеспечение, координация и контроль. В целом, под «механизмом государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости» автор понимает целенаправленное воздействие законодательного, исполнительного и контролирующего характера, осуществляемое правомочными государственными учреждениями и общественными организациями через использование административных и экономических методов в целях достижения приоритетных целей развития рынка коммерческой недвижимости.

К методам административного регулирования рынка коммерческой недвижимости относятся:

- формирование и развитие правовой базы функционирования рынка через принятие законов, постановлений, инструкций, являющихся основой регулирования деятельности субъектов рынка, а также через функции и принципы государственного регулирования экономических отношений;

- регистрация, стандартизация, лицензирование, предоставление прав субъектам рынка для совершения сделок купли-продажи объектов недвижимости;

- установление обязательных нормативных значений проектных, строительных, экологических параметров и других требований к качеству объектов недвижимости, качеству и содержанию видов деятельности на рынке, а также к участникам рынка;

– совершенствование форм и методов контроля за соблюдением субъектами рынка установленных на государственном уровне требований, правил, процедур и нормативов;

– установление системы санкций за нарушение требований, правил, процедур и нормативов при проектировании, строительстве, эксплуатации, совершении сделок с объектами недвижимости, а также запретов на их осуществление, если не выполняются требования или заведомо нарушаются нормы существующего законодательства;

– продажа неиспользуемых или неэффективно используемых объектов недвижимости, а также выкуп объектов недвижимости в государственную собственность для обеспечения общественных и экономических нужд.

К методам экономического регулирования рынка коммерческой недвижимости отнесены:

– совершенствование системы налогообложения субъектов рынка с целью повышения экономической эффективности использования самих объектов коммерческой недвижимости, а также стимулирования собственников объектов к повышению инвестиционной активности;

– использование инструментов денежно-кредитной политики, позволяющих получать «длинные дешевые деньги» и обеспечивать рост объемов инвестиционного кредитования, расширение отношений ипотеки;

– совершенствование порядка проведения амортизационной политики в отношении объектов коммерческой недвижимости, позволяющей аккумулировать ресурсы для своевременного обновления объектов недвижимости;

– эффективная внешнеэкономическая политика государства, направленная на повышение инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости;

– иные экономические методы, направленные на стимулирование деятельности на рынке коммерческой недвижимости [Дергачев и др., 2017].

Важное место в системе государственного регулирования рынка недвижимости, в том числе коммерческой, отводится процедуре государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, основанной на принципе единства объекта недвижимости. Именно она является единственным доказательством существования зарегистрированного права как юридического акта признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Правовое регулирование государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь осуществляется в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о Земле от 04.01.1999 г. №226-3; Гражданским кодексом Республики Беларусь от 07.12.1998 г. №2183; Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имуще-

ства, прав на него и сделок с ним» от 22.07.2002 г. №133-3, а также актами Президента Республики Беларусь, Совета министров и Государственного комитета по имуществу.

Основными целями государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются:

- реализация эффективной государственной политики в области создания, управления и налогообложения объектов (коммерческой) недвижимости и сделок с ними;
- защита государственных и частных интересов в отношениях, возникающих по поводу объектов (коммерческой) недвижимости;
- контроль за использованием, распоряжением, управлением объектами (коммерческой) недвижимости, а также охрана объектов;
- информационное обеспечение независимых участников рынка недвижимости, а также государственных органов, в том числе налоговых и статистических.

Система государственных организаций в области государственной регистрации объектов недвижимости в Республике Беларусь включает [Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 2019]:

1) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь как основной орган государственного управления, специально уполномоченный для проведения государственной регистрации объектов недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и подчиненный непосредственно Правительству Республики Беларусь (создан в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь №289 от 05.05.2006 г. «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);

2) Республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» как организацию по государственной регистрации объектов недвижимости;

3) территориальные организации по проведению государственной регистрации объектов недвижимости.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.07.2006 г. №958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» на Государственный комитет по имуществу среди прочих возложены задачи проведения единой государственной политики в области геодезии и картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также создания и поддержки соответствующих информационных систем, кадастров, регистров и реестров (государственных информационных ресурсов), характеризующих объекты рынка недвижимости.

Законом Республики Беларусь «Об информации, информатизации и информационной безопасности» от 10.11.2008 г. №455-3 установлено, что инфор-

мационный ресурс представляет собой организованную совокупность документированной информации, включающую базы данных, другие совокупности взаимосвязанной информации в информационных системах.

Государственные информационные ресурсы как элемент государственного имущества находятся в собственности государства. Они обеспечивают выполнение задач государственного управления; обеспечения прав и безопасности граждан; поддержки социально-экономического развития страны, развития культуры, науки, образования и т.д.

В качестве государственных информационных ресурсов на рынке недвижимости используются географические информационные (геоинформационные) системы (далее – ГИС), предназначенные для сбора, хранения, анализа и графической визуализации пространственных данных и связанной с ними информации о представленных в ГИС объектах недвижимости. В ГИС различают три вида информационных данных: смысловые (семантические), пространственные и метаданные:

- физические свойства объекта недвижимости – размеры, площадь, этажность, а также адрес, номер записи регистрации и т.п. – характеризуются с помощью смысловых (семантических) данных;

- к пространственным данным относится информация, характеризующая расположение объекта недвижимости в пространстве (например, координаты угловых точек здания, представленные в локальной или в любой другой координатной системе);

- метаданные – это информация о других данных, присутствующих в системе; например, если в систему введены данные об объекте недвижимости, то метаданные описывают, когда, кем и какие данные были внесены в систему, и их технические характеристики [Овсебян, 2016].

Очевидно, что применение ГИС оптимизирует способы формирования и визуального представления информации, в частности, о состоянии регионального рынка недвижимости. Она дает возможность проводить оценку потенциала месторасположения объектов недвижимости, плотности и емкости рынка, позволяет наглядно оценивать застройку, определяя концентрацию торговых, офисных, складских и иных объектов, формирует базу для сравнения и оценки динамики рыночных и ценовых параметров развития рынка в разрезе сегментов, обеспечивает информационную основу для прогнозирования и моделирования параметров развития рынка, др. Таким образом, применяя ГИС, субъекты рынка недвижимости имеют возможность использования огромного информационного потенциала для целей принятия эффективных управленческих решений, в том числе инвестиционных.

В настоящее время в Республике Беларусь представлены и используются следующие государственные ГИС:

- 1) Автоматизированная информационная система оценки земель Республики Беларусь;

2) Автоматизированная информационная система ведения Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

3) Корпоративный банк данных параметров автомобильных дорог общего пользования Республики Беларусь;

4) Геоинформационная система Formap 4;

5) Автоматизированная информационная система государственной регистрации заключений об оценке объектов недвижимого имущества и ведения единого цифрового архива оценочных документов Республики Беларусь;

6) Автоматизированная информационная система ведения Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним Республики Беларусь (далее – ЕГРНИ).

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется согласно системе записей в ЕГРНИ, где содержатся записи о каждом объекте недвижимости (адрес, вид, площадь, назначение и т.д.), о зарегистрированных правах на каждый объект недвижимости (право собственности и иные права, имя правообладателя, данные удостоверения личности физического лица, адрес правообладателя и т.д.); об ограничениях (обременениях) права собственности (содержание ограничения, срок его действия, дата внесения записи и т.д.).

Важно отметить, что в принятой международной терминологии ЕГРНИ является одновременно и кадастром недвижимости, и регистром прав на недвижимость, что следует отнести к важнейшей особенности и отличию белорусской системы регистрации от иных систем, в том числе и российской. Информацию в ЕГРНИ вносят исключительно регистраторы организаций по государственной регистрации, аттестованные и внесенные в реестр регистраторов. Предоставление информации из ЕГРНИ производится либо в письменной форме, либо в форме земельно-кадастрового плана земельного участка, либо в иных формах по законодательству. Информация о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимости должна быть предоставлена любому заинтересованному лицу организацией по государственной регистрации, если своевременно произведена оплата за предоставление информации, а также предоставлены документы, содержащиеся идентификационные сведения по объекту.

Формирование ЕГРНИ происходит в соответствии с принципами:

– единообразия: ведение записей ЕГРНИ осуществляется по единым правилам на всей территории Республики Беларусь;

– достоверности: информация ЕГРНИ является достоверной, если судом не установлено иное;

– публичности: все сведения ЕГРНИ являются открытыми;

– сопоставимости и совместимости: все сведения ЕГРНИ должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных регистрах, кадастрах, реестрах и т.д.

Результаты анализа действующей системы государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь позволили сделать следующие выводы:

1) основой создания эффективной и стабильной процедуры государственной регистрации недвижимого имущества является формирование единого правового и информационного пространства;

2) основным элементом системы управления недвижимым имуществом является Единая государственная информационная система по недвижимому имуществу, которая объединяет информационные базы республиканских органов, осуществляющих распоряжение, управление, учет и регистрацию отдельных категорий недвижимого имущества;

3) Единая государственная информационная система сформирована на основе информации о физических и экономических характеристиках, правовом статусе и режиме использования всех объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Беларусь;

4) для обеспечения совместимости и сопоставимости данных ЕГРНИ с данными областных органов государственного управления введена единая система идентификации и классификации объектов недвижимости, системы кодификации и форматирования обменных файлов.

Однако, следует отметить, что государственные информационные ресурсы, которые в настоящее время являются доступными на рынке коммерческой недвижимости Республики Беларусь, а также сформированная на их основе система информационного обеспечения дают ограниченные возможности для проведения комплексного анализа и оценки тенденций развития рынка недвижимости и отдельных его секторов, а значит являются малоинформативными с позиции возможности проведения оценки инвестиционной привлекательности национального и региональных рынков и повышения инвестиционной активности на них. Очевидно, что рынки, которые являются достаточно информационно обеспеченными, предоставляют достоверную, уместную, понятную, сопоставимую и полную информацию могут быть более привлекательны для потенциальных инвесторов. Ведь именно через информационную функцию, заключающуюся в организации сбора, обобщения, систематизации информации и формировании на этой основе соответствующего информационного обеспечения могут быть обобщены и переработаны значительные объемы точечной информации, концентрирование которой в удобном виде позволит каждому субъекту рынка коммерческой недвижимости принимать наиболее эффективные управленческие решения.

Система информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости формируется и используется для решения следующих задач:

1) информационная поддержка управления, координации, регулирования и оптимизации использования объектов недвижимости со стороны государственного и профессионального блока субъектной структуры;

2) обслуживание государственного, коммерческого и профессионального блоков рынка коммерческой недвижимости для формирования и ведения ЕГРНИ;

3) обеспечение информацией республиканских органов для решения задач налогообложения и стратегического планирования, а также профессионального блока субъектов рынка – для внесения предложений по совершенствованию действующей системы;

4) предоставление информации субъектам спроса и предложения для решения задач внутрихозяйственного устройства территорий и рынка коммерческой недвижимости в целом;

5) обеспечение возможности оценки и анализа эффективности управления объектами коммерческой недвижимости, выявления тенденций и прогнозирования развития рынка, оценки инвестиционного потенциала рынка, составления рейтингов национального и локального рынков.

Проведенное исследование действующих ГИС рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь позволило выявить ряд недостатков:

1) отсутствие разделения систем учета коммерческой и жилой недвижимости, что не позволяет повысить уровень доступности информации для действующих и потенциальных инвесторов;

2) разделение систем учета земли и систем учета объектов недвижимости, что увеличивает затраты времени на учет объектов недвижимости и регистрацию прав на них при отправке запроса на информацию из систем учета, т.к. для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости и получения информации об объектах недвижимости необходимо обратиться в каждую из систем;

3) сложность сбора сопоставимой и полезной информации вследствие нахождения сведений об объектах коммерческой недвижимости в базах данных систем государственного земельного кадастра, технических паспортах в регистрационном архиве регионального отдела агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, а также в ЕГРНИ;

4) дублирование функций и наличие погрешностей в сведениях об объектах коммерческой недвижимости вследствие многократного ручного введения, различий в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности проверки взаимного расположения объектов и противоречивости информации, содержащейся в разрозненных информационных системах;

5) отсутствие доступной, систематизированной и сопоставимой информации об объектах коммерческой недвижимости и рынке коммерческой недвижимости в целом.

Решением указанных проблем, на наш взгляд, может стать формирование обобщающего документа для каждого из объектов коммерческой недвижимости Республики Беларусь – технико-экономического единого паспорта объекта коммерческой недвижимости. Внедрение технико-экономического единого паспорта объекта коммерческой недвижимости предполагает объединение су-

ществующих свидетельств о праве собственности, технических паспортов объектов, а также данных земельного кадастра в новый инновационный и технологичный инструмент управления. Техничко-экономический единый паспорт объекта недвижимости будет представлять собой комплексный документ, станет новым инструментом сбора, обработки и хранения данных об объектах коммерческой недвижимости различного типа, вида и принадлежности. Введение технико-экономического единого паспорта объектов коммерческой недвижимости в Республике Беларусь станет административным способом государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости и управления объектами коммерческой недвижимости, т.е. инструментом вмешательства профессионального и государственного блоков в самоорганизующуюся систему рынка, при их интеграции с информационными технологиями. Внедрение и объединение этих двух технологий (единая паспортизация объектов коммерческой недвижимости и автоматизированные системы) может стать основой для создания новой системы управления объектами коммерческой недвижимости.

Библиография

1. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [официальный сайт]. URL: <http://gki.gov.by/ru/> (дата обращения: 12.06.2019).
2. Дергачев Г.Б., Храмешин С.Н., Дадаян Д.С. Государственное регулирование рынка недвижимости: особенности и проблемы // Экономика и социум: современные модели развития. 2017. №16. С. 99-109.
3. Овсепян Э.В. Применение информационной системы в управлении недвижимостью в Республике Армения // Вестник Астраханского государственного технического университета. Сер.: Экономика. 2016. №4. С. 22-33.

References

1. The State Property Committee of The Republic of Belarus [website]. Available at: <http://gki.gov.by/ru/> (accessed: 12.06.2019).
2. Dergachev G.B., Hrameshin S.N., Dadayan D.S. Gosudarstvennoe regulirovanie rinka nedvizhimosti: osobennosti i problem [State regulation of the real estate market: features and problems]. *Economics & Society: contemporary models of development*. 2017. No.16. pp. 99-109. In Russian.
3. Ovsepiyan E.V. Primenenie informatsionnoi sistemi v upravlenii nedvizhimost'u v Respublike Armeniya [Use of information system in the management of real estate in the Republic of Armenia]. *Vestnik of Astrakhan State Technical University. Series: Economics*. 2016. No.4. pp. 22-33. In Russian.