

УДК 33.332.72

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И МЕХАНИЗМ САМООРГАНИЗАЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### PUBLIC ADMINISTRATION AND THE MECHANISM OF SELF-ORGANIZATION IN THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

**А. И. Чигрина,**

старший преподаватель кафедры «Финансы и бухгалтерский учет» УО «Гродненский государственный университет им. Я. Купалы», магистр экон. наук, г. Гродно, Республика Беларусь

**N. Chyhryna,**

senior lecturer by "Finance and accounting" Department, Master of Economic Sciences, Grodno State University after Yanka Kupala, Grodno, Republic of Belarus

Дата поступления в редакцию — 21.05.18 г.

В статье проведено исследование особенностей участия государства в процессе регулирования отношений, возникающих на рынке коммерческой недвижимости Республики Беларусь. Выделены стратегические направления государственного управления рынком недвижимости. Разработана структурно-логическая модель управления рынком недвижимости в разрезе уровней управления в Республике Беларусь. В процессе проведенного исследования обоснована возможность использования механизмов самоорганизации на исследуемом рынке, на этой основе сформирован организационно-экономический механизм рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь.

The article investigates the peculiarities of state participation in the process of regulation of relations arising in the commercial real estate market of the Republic of Belarus. The strategic directions of state management of the real estate market are singled out. The structural logical model of real estate market management in the context of management levels in the Republic of Belarus has been developed. In the process of the study, the possibility of using self-organization mechanisms in the market under investigation was substantiated; on this basis, the organizational and economic mechanism of the commercial real estate market of the Republic of Belarus was formed.

Ключевые слова: рынок коммерческой недвижимости, государственное регулирование, экономические и прямые методы государственного регулирования, механизм самоорганизации, спрос на рынке коммерческой недвижимости, предложение на рынке коммерческой недвижимости, субъекты государственного регулирования, объекты государственного регулирования, индустриальный парк «Великий камень».

Keywords: the market of commercial real estate, state regulation, economic and direct methods of state regulation, the mechanism of self-organization, demand in the commercial real estate market, supply in the commercial real estate market, subjects of state regulation, objects of state regulation.

#### *Введение.*

Объектом проведенного исследования выступает рынок коммерческой недвижимости Республики Беларусь. Рынок недвижимости является особой экономико-правовой средой организации и согласования деятельности хозяйствующих субъектов и физических лиц, где объектом купли-продажи выступают земля, коммерческая и некоммерческая недвижимость, а также механизмов и рычагов управления, процессов и процедур создания и обращения земли, объектов коммерческой и некоммерческой недвижимости на протяжении их жизненного цикла. Как элемент экономической системы, с одной стороны, рынок недвижимости представляет собой слож-

ную открытую самоорганизующуюся систему, закономерности функционирования которой подчиняются законам развития экономических систем, следовательно, проведение исследований и разработка методологических основ механизмов управления и регулирования должна основываться на этой особенности. С другой стороны, рынок недвижимости в значительной степени подвержен государственному регулированию законодательными требованиями. К ним относятся требование об обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об уплате налогов, а также возможность законодательного обременения

объекта недвижимости правами третьих лиц в различных комбинациях (сервитуты, права членов семьи на долю жилья и др.). Научная новизна проведенного исследования заключается в развитии теоретико-методологических основ организации управления на рынке недвижимости и разработки механизма государственного управления, сочетающего методы государственного регулирования и механизмы самоорганизации.

Роль государственного управления на рынке недвижимости Республики Беларусь определяется спецификой деятельности с объектами недвижимости, особым местом объектов недвижимости в системе национальных социально-экономических отношений, а также необходимости участия и как субъекта управления, и как регулятора.

Государство может выполнять две функции на рынке недвижимости:

1) выступать собственником, продавцом, покупателем, арендатором и арендодателем;

2) выступать регулятором, формирующим правила, нормы, права и обязанности всех участников рынка через нормотворческую деятельность.

Основным субъектом управления рынком недвижимости на макроэкономическом, региональном и локальном уровнях вступает государство, осуществляющее нормативно-правовое обеспечение деятельности, регулирование рынка недвижимости, а также контроль за деятельностью субъектов на рынке и за порядком обращения объектов недвижимости, используя для этого механизм государственного управления. Под механизмом государственного управления рынком недвижимости следует понимать систему целенаправленных мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера, осуществляемых правомочными государственными учреждениями и общественными организациями с использованием административных и экономических методов в целях достижения приоритетных целей развития рынка недвижимости.

Исходя из обоснованной необходимости государственного управления рынком недвижимости и определения его механизма, выделены стратегические направления государственного управления рынком недвижимости:

1) организация экономического порядка на рынке жилой и коммерческой недвижимости, организация оптимальных условий для деятель-

ности всех участников рынка в разрезе субъектной структуры; разработка направлений и условий налогообложения недвижимости с целью реализации его не только фискальной функции, но и стимулирующей для всех участников рынка недвижимости;

2) гарантирование участникам рынка недвижимости защиты от мошенничества при осуществлении сделок, обеспечение соблюдения всеми участниками рынка недвижимости законодательства при осуществлении операций с объектами недвижимости;

3) регулирование процесса ценообразования на рынке жилой и коммерческой недвижимости на основе сбалансированного спроса и предложения;

4) создание выгодных и привлекательных условий для инвестирования и финансирование объектов недвижимости, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости;

5) регулирование земельных отношений с целью организации оптимального разделения территорий, а также отслеживание соблюдения условий эффективного землепользования;

6) выполнение функции социального регулятора с целью создания условий для расширения возможностей строительства и приобретения собственного жилья всем категориям граждан.

На основании имеющихся теоретических исследований, а также изучения государственного управления рынком недвижимости Республики Беларусь, разработана структурно-логическая модель управления рынком недвижимости в разрезе уровней управления в Республике Беларусь, представленная на рис. 1.

Выделенные стратегические направления объединяют различные аспекты государственного управления деятельностью всех участников рынка недвижимости. В отношении рынка коммерческой недвижимости государственное управление должно стать фактором, создающим условия для повышения инвестиционной привлекательности, расширение инвестиционной активности, увеличение притока капитала, защита инвестиций и другие меры по стимулированию развития и совершенствованию отношений на рынке коммерческой недвижимости. Формирование экономической среды функционирования рынка коммерческой недвижимости зависит от экономического потенциала

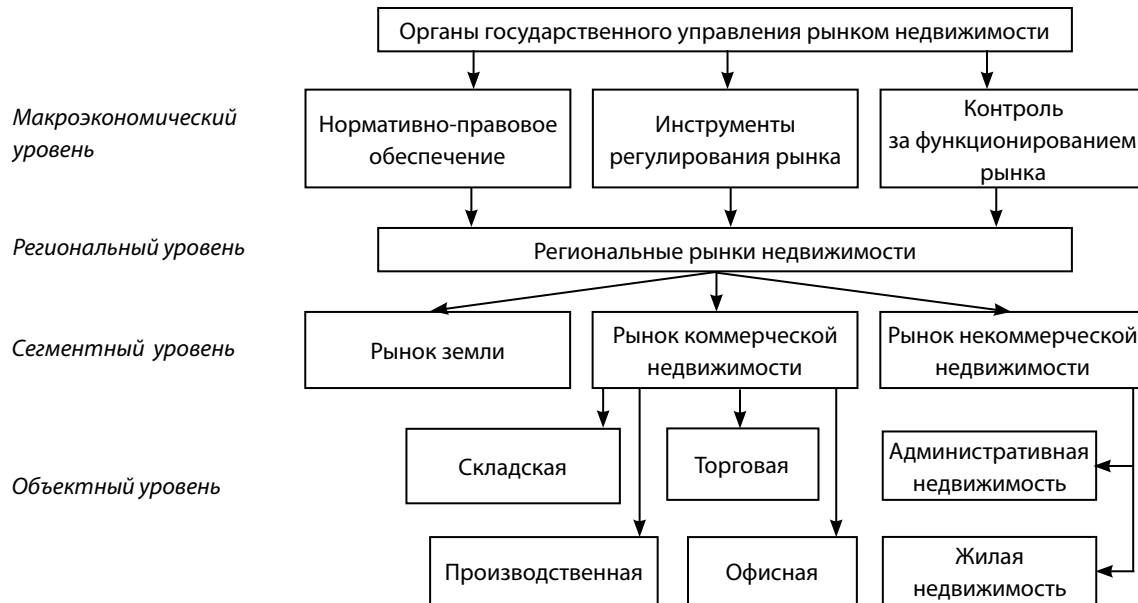


Рис.1. Четырехуровневая структурно-логическая модель государственного управления рынком недвижимости

и государственной экономической политики, что в конечном итоге должно обеспечить интеграцию белорусской экономики в мировую систему. На рынок коммерческой недвижимости Республики Беларусь влияют микроэкономические и макроэкономические факторы, его развитие определяется состоянием региональных рынков, экономической, политической, социальной, демографической ситуаций [1, с. 30].

Управление рынком коммерческой недвижимости должно осуществляться через совокупность регуляторов, которые воздействуют на него, обеспечивают эффективное использование объектов коммерческой недвижимости, с целью соблюдения интересов всех участников субъектной структуры рынка коммерческой недвижимости в разрезе функциональной структуры.

Устойчивое развитие рынка коммерческой недвижимости в рамках устойчивого развития Республики Беларусь зависит от эффективности реализации принятых инвестиционных решений, базирующихся на предварительном ретроспективном и текущем анализе. Рынок коммерческой недвижимости характеризуется относительной невозможностью корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей, возникающих на нем, в тоже время недостаточная теоретико-методологическая проработка информационного обеспечения, анализа и методов оценки рынка коммерческой недви-

жимости, перенос технологий, разработанных в иной рыночной среде и применяемых на других рынках, могут привести к существенным ошибкам и кризисным ситуациям на нем. Признание рынка коммерческой недвижимости открытой самоорганизующейся системой, позволяет в качестве основного принципа его развития установить постулат о противоречиях. В соответствии с теоретическими разработками Б. Л. Кузнецовым «процесс развития определяется соотношением мощностей положительной и отрицательной обратных связей» [2, с. 45]. Этап самоорганизации наступает только в случае преобладания положительных обратных связей, действующих в открытой системе, над отрицательными обратными связями [3]. Государство при этом играет двойственную роль. С одной стороны, социальные и экономические инновации являются результатом институциональных мутаций, нарушения обычного порядка функционирования системы первоначально ее только дезорганизуют. Выполнение государством функций по обеспечению устойчивого развития предполагает погашение любых отклонений от привычного поведения. С другой стороны, государство в трансформирующейся экономике выступает основным институциональным субъектом, генерирующим подобные флуктуации. Взаимобусловленность социально-экономических процессов детерминирует подвижность системы

и позволяет использовать в процессе государственного регулирования механизмы самоорганизации и самодезорганизации для устойчивого развития в выбранном направлении с минимальными затратами энергии и ресурсов. Таким образом, в период кризисного развития, когда система находится в нестабильном состоянии (точка бифуркации), государство, эффективно осуществляя управляющее воздействие, может использовать хаос и «подтолкнуть» систему к одному из аттракторов, направив ее развитие по требуемому пути с минимальными затратами усилий и ресурсов, запустив процессы рыночной самоорганизации [4, с. 15].

Таким образом механизм государственного управления необходимо сочетать с механизмом системы самоорганизации и саморегулирования на рынке коммерческой недвижимости, чтобы в момент негативных рыночных влияний, ведущих систему к саморазрушению, вмешательство государства было своевременным, резонансным происходящим изменениям, потенциалу и предшествующему пути развития [4, с. 17]. Несмотря на наличие механизмов саморегулирования и самоуправления, они являются недостаточными для обеспечения устойчивого развития, так как не способны устранить диспропорции и устранить колебания в кризисные моменты на рынке коммерческой недвижимости. Функционирование инвестиционно привлекательного и эффективного рынка коммерческой недвижимости может быть обеспечено только при наличии целостной системы законодательных и иных нормативных актов Республики Беларусь, разработанных на основе концепции развития рынка коммер-

ческой недвижимости (такой элемент в системе государственного управления в настоящее время в Республике Беларусь отсутствует), координации и четкого разграничения полномочий различных органов государственной власти в отношении работы на первичном и вторичном рынке коммерческой недвижимости, разработка системы учета, анализа, регистрации и управления объектами коммерческой недвижимости, совершенствование инфраструктуры рынка коммерческой недвижимости, учитывающей и обеспечивающей возможность применения и реализации рыночных механизмов, разработка эффективных методов управления коммерческой недвижимостью на всех уровнях управления, создание информационных систем рынка коммерческой недвижимости, отвечающих требованиям инвесторов, разработки методов оценки инвестиционной привлекательности. Конечной целью государственного управления рынком конечной недвижимости является создание организационно-хозяйственного механизма, как основы экономической системы, который базируется на организации происходящих на рынке коммерческой недвижимости процессов с помощью научно обоснованной системы экономических и организационных форм, методов и рычагов.

Схема разработанного организационно-экономического механизма рынка коммерческой недвижимости представлена на рис. 2.

Механизмами системы самоорганизации и саморегулирования на рынке коммерческой недвижимости являются взаимосвязанные и взаимозависимые между собой спрос, предложение и ценообразование.



Рис.2. Схема организационно-экономического механизма рынка коммерческой недвижимости

Спрос на объекты коммерческой недвижимости зависит от влияния следующих факторов:

- экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса; уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей; уровень деловой активности; возможности привлечения заемных средств; стоимость строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение;

- социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения;

- административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.);

- факторы окружающей среды: состояние инфраструктуры рынка недвижимости; транспортные условия; местонахождение объекта коммерческой недвижимости.

Предложение на рынке коммерческой недвижимости представляет собой количество объектов коммерческой недвижимости, которое собственники готовы реализовать по определенным ценам за некоторый период времени. На рынке коммерческой недвижимости общее предложение в любой временной период определяется как сумма предложений уже существующей и новой коммерческой недвижимости. Соотношение этих двух элементов изменяется во времени и от места к месту. Основной тенденцией является преобладание предложения существующей коммерческой недвижимости, что связано с характеристикой долговечности объектов.

Причинами изменения предложения на рынке коммерческой недвижимости может быть:

- строительство новых или реконструкция существующей объектов коммерческой недвижимости;

- изменение функционального назначения используемых объектов коммерческой недвижимости;

- изменения существующих прав на объекты коммерческой недвижимости без их физического изменения.

Особенности реализации объектов коммерческой недвижимости, неоднотипность и неповторимость объектов коммерческой недвижимости обосновывают невозможность формирования классических непрерывных кривых спроса и предложения. Цены на рынке недвижимости как точки пересечения классических кривых спроса и предложения фактически отсутствуют. Достоверное определение фактической рыночной цены объектов коммерческой недвижимости затруднительно [1, с. 32]. Взаимосвязь спроса, предложения и ценообразования на рынках коммерческой недвижимости проявляется через уровень его инвестиционной привлекательности. С этой позиции развитие рынков коммерческой недвижимости как самоорганизующейся системы характеризуется двумя аспектами. С одной стороны, капитал становится более глобальным по своей экономической природе, свободно перемещается из одного национального рынка в другой. С другой стороны, решения о вложении капитала становятся все больше индивидуальными, так как инвесторы склонны отдавать предпочтение рынкам, обеспечивающим возможность получения стабильного дохода. Отличительной особенностью развития современных рынков коммерческой недвижимости является готовность инвесторов принимать больше риска, что обуславливает повышение интереса к новым рынкам коммерческой недвижимости для реализации их инвестиционного потенциала. Следовательно, инвесторы должны иметь возможность проведения оценки и анализа инвестиционной привлекательности рынков коммерческой недвижимости в условиях ограниченности информации. Проведение такого анализа состава, структуры и динамики показателей развития рынка коммерческой недвижимости позволит выявить тенденции и особенности его функционирования, сделать выводы об уровне инвестиционной активности. Изучение научной литературы по тематике исследования показало, что не существует комплексной методики, которая позволяет оценить уровень и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости и может использоваться для его анализа, мониторинга и оценки его комплексной инвестиционной привлекательности. Авторская интерпретация методики комплексной оценки рынка коммерческой недвижимости как самоорганизующейся системы представлена на рис. 3.

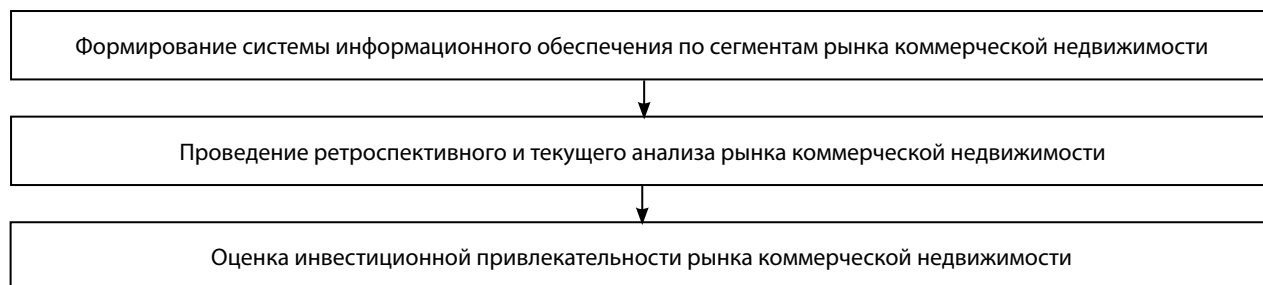


Рис. 3. Укрупненная схема оценки развития рынка коммерческой недвижимости

Проведение оценки развития рынка коммерческой недвижимости должно осуществляться по трем этапам:

- 1) формирование внутренней и внешней системы информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости;
- 2) проведение ретроспективного и текущего анализа рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегментов;
- 3) оценка инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости.

Отличительной особенностью предложенной схемы является комплексная оценка развития сектора коммерческой недвижимости на основе выделения трех взаимосвязанных этапов, дающих возможность ранжировать объекты недвижимости по степени эффективности их использования, а также оценить инвестиционную привлекательность рынка коммерческой недвижимости в целом и индивидуальных объектов коммерческой недвижимости в частности.

Высокое развитие механизмов саморегулирования и самоорганизации на рынке коммерческой недвижимости не гарантирует стабильного функционирования этого рынка, в результате подверженности рынка коммерческой недвижимости влиянию экономических циклов, которые могут оказать как положительное, так и отрицательное воздействие на рынок. Так как государство выступает ключевым фактором экономического развития, следовательно, система государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости является важнейшим условием его стабильного функционирования. Формирование системы государственного регулирования, как совокупности экономических, организационных, правовых направлений деятельности, должно быть направлено на создание эффективного рынка коммерческой недвижимости.

С учетом изложенного выделены следующие элементы системы государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь.

1. Субъект государственного регулирования — законодательные и исполнительные органы государственного управления Республики Беларусь: Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, Национальное кадастровое агентство, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества прав на него и сделок с ним, РУП «Проектный институт Белгипрозем», Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, РУП «Главгосстройэкспертиза», территориальные организации по государственной градостроительной экспертизе, отдел управления архитектуры и градостроительства при городских исполнительных комитетах, Министерство по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Республиканский центр гигиены, эпидемиологии и общественного здоровья и его территориальные структуры, арбитражный суд, хозяйственные суды, нотариальные конторы, Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь.

2. Объект государственного регулирования — деятельность субъектов на рынке купли-продажи объектов недвижимости, строительных организаций, застройщиков, агентств оценщиков, проектировщиков, риэлтерских агентств и риэлторов, Белорусской ассоциации «Недвижимость» (БелАН), банковских учреждений, инвестиционных фондов, страховых компаний, рекламных агентств и маркетологов, юридических организаций, аналитиков.

3. Методы государственного регулирования — экономические (нормирование, регулирование,

стимулирование) и административные (законодательные, контрольные, регистрирующие).

К методам прямого административного регулирования рынком коммерческой недвижимости относятся:

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

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

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

- установление контроля за соблюдением субъектами рынка коммерческой 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, необходимой для общественных нужд.

К методам экономического регулирования рынка коммерческой недвижимости отнесены:

- использование эффективной системы налогообложения субъектов рынка коммерческой недвижимости;

- эффективная денежно – кредитная политика;

- разработка эффективной амортизационной политики в отношении объектов коммерческой недвижимости;

- эффективная внешнеэкономической политики, направленная на повышение инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости [5, с. 100];

- экономические методы, направленные на стимулирование деятельности на рынке коммерческой недвижимости.

Основой государственного регулирования стабильного развития и функционирования рынка коммерческой недвижимости является система нормативно-правового обеспечения операций с недвижимостью на различных уровнях.

#### *Заключение.*

В статье проведено исследование теоретико-методологических основ государственного управления на рынке коммерческой недвижимости Республики Беларусь. Выделены функции, выполняемые государством на рынке коммерческой недвижимости. Исходя из обоснованной необходимости государственного управления рынком недвижимости и определения его механизма, выделены стратегические направления государственного управления рынком недвижимости. На основании имеющихся теоретических исследований, а также изучения государственного управления рынком недвижимости Республики Беларусь, разработана структурно-логическая модель управления рынком недвижимости в разрезе уровней управления в Республике Беларусь. Установлено, что конечной целью государственного управления рынком конечной недвижимости является создание организационно-хозяйственного механизма, как основы экономической системы, который базируется на организации происходящих на рынке коммерческой недвижимости процессов с помощью научно обоснованной системы экономических и организационных форм, методов и рычагов и представлена схема такого механизма. Разработан организационно-экономической механизм рынка коммерческой недвижимости. Разработаны этапы проведения оценки развития рынка коммерческой недвижимости, включающие формирование внутренней и внешней системы информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости; проведение ретроспективного и текущего анализа рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегментов; оценка инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости. Отличительной особенностью предложенной схемы является комплексная оценка развития сектора коммерческой недвижимости на основе выделения трех взаимосвязанных этапов, дающих возможность ранжировать объекты недвижимости по степени эффективности их использования,

а также оценить инвестиционную привлекательность рынка коммерческой недвижимости в целом и индивидуальных объектов коммерческой недвижимости в частности.

**Литература:**

1. Асаул, А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д. э. н., проф. А. Н. Асаула. — СПб.: ГАСУ. — 2008. — 334 с.  
 2. Кузнецов, Б. Л. Теория синергетического развития экономических систем: учеб. пособие / Б. Л. Кузнецов. — Наб. Челны: Изд. Кам. гос. инж., 2010. — 133 с.

3. Шахов, Д. Рынок как самоорганизующаяся система [Электронный ресурс]. Электронный научный журнал. — 2013. — № 2. — Режим доступа: <https://m-rush.ru/theory/item/215-rynok-kak-samoorganizuyushchayasya-sistema.html>. — Дата доступа: 15.02.2018.  
 4. Своеволин, В. Ю. Государственное регулирование и рыночная самоорганизация социально-экономических систем / В. Ю. Своеволин // Экономический вестник Ростовского государственного университета. — 2008. — Том 6. — № 4. — Часть 3. — С. 15–18.  
 5. Учебно-методический комплекс по дисциплине «Экономика недвижимости» БГУ. — Минск: БГУ, 2013. — 44 с.

УДК 339.9

**ПЕРСПЕКТИВЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ**

**PROSPECTS AND DIRECTIONS OF USING DIGITAL TECHNOLOGIES AT THE PRESENT STAGE OF ECONOMIC DEVELOPMENT**

**Г. Г. Головенчик,**

старший преподаватель кафедры международных экономических отношений факультета международных отношений УО «Белорусский государственный университет», г. Минск, Республика Беларусь

**G. Goloventchik,**

senior lecturer, Department of International Economic Relations, Faculty of International Relations of the Belarusian State University, Minsk, Republic of Belarus

Дата поступления в редакцию — 07.06.2018 г.

В статье представлен анализ использования фундаментальных технологий, лежащих в основе цифровой экономики, в различных сферах социально-экономической жизни общества. Акцент сделан на обобщении имеющихся данных, приведена систематизация основных направлений применения блокчейна, облачных вычислений, интернета вещей, больших данных и киберфизических систем в цифровой экономике.

The article presents an analysis of the use of fundamental technologies underlying the digital economy in various spheres of the social and economic life of the society. The emphasis is on generalization of the available data, the systematization of the main directions of the use of blockchain, cloud computing, the Internet of Things and Big Data and cyberphysical systems in the digital economy is given.

Ключевые слова: цифровая экономика, экономический рост, блокчейн, облачные вычисления, интернет вещей, большие данные, киберфизические системы.

Keywords: digital economy, economic growth, blockchain, cloud computing, internet of things, big data, and cyberphysical systems.

*Сущность цифровой экономики.*

Цифровая экономика — одна из новых, активно обсуждаемых тем в экономической науке. По моему мнению, цифровая экономика — это

система социальных, экономических и технических отношений, функционирующая в едином информационном пространстве, посредством