

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ  
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДК 322(043.3)

БАТУРА  
ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ  
И ИНСТРУМЕНТЫ ЕГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Автореферат диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук  
по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством  
(специализация – экономика, организация и управление предприятиями,  
отраслями, комплексами)

Минск, 2018

Научная работа выполнена в УО «Белорусский государственный технологический университет»

- Научный руководитель                    **Шавров Сергей Алексеевич**, кандидат технических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости УО «Белорусский государственный технологический университет»
- Официальные оппоненты:
- Дорина Елена Борисовна**, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой национальной экономики и государственного управления УО «Белорусский государственный экономический университет»
- Помелов Александр Сергеевич**, кандидат экономических наук, доцент, заместитель главного инженера по науке республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем»
- Оппонирующая организация            УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»

Защита состоится «20» марта 2018 г. в 14.00 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.08.01 при УО «Белорусский государственный технологический университет» по адресу: 220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, ауд. 240 (4-й учеб. корпус), тел. (8-017) 327 62 17.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО «Белорусский государственный технологический университет».

Автореферат разослан 16 февраля 2018 г.

Ученый секретарь совета  
по защите диссертаций  
кандидат экономических наук, доцент

В. П. Демидовец

## ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость представляет собой пространственную среду человеческой жизнедеятельности, с одной стороны, и ресурс производственной и коммерческой деятельности – с другой. Без рынка недвижимости невозможно ведение бизнеса, поскольку для осуществления любой деятельности необходимо либо иметь в собственности, либо арендовать недвижимость. На государственном уровне недвижимость является источником пополнения доходной части бюджета за счет налога на недвижимость и земельного налога, продажи и сдачи в аренду государственной собственности, подоходного налога с граждан от сдачи в наем помещений, госпошлин за совершение сделок и др. Состояние рынка недвижимости является одним из индикаторов национальной экономики.

Рынок недвижимости – это организационно-экономическая система, обеспечивающая создание, эксплуатацию, перераспределение и прекращение существования объектов недвижимости, обладающая рядом специфических свойств. Политика государства в области регулирования рынка недвижимости должна способствовать установлению доверительных отношений между гражданами страны, ее коммерческими институтами и правительством и базироваться на транспарентности информации о недвижимом имуществе и защите имущественных прав граждан, что предусмотрено Национальной стратегией устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года.

В области экономико-управленческих исследований на рынке недвижимости известны работы российских (А. Н. Асаула, П. Г. Грабового, А. Г. Грязновой, А. Н. Ларионова, С. Н. Максимова, Е. С. Озерова, Г. М. Стерника, С. Г. Стерника, Е. Н. Тарасевича, М. А. Федотовой), белорусских (В. Г. Булавко, Н. Е. Винокуровой, Ю. В. Лях, А. С. Помелова, Е. В. Россохи, Л. Г. Саяпиной, Н. Г. Синяка, С. А. Шаврова, И. В. Шанюкевич, В. Н. Шимова) и зарубежных (Дж. Брауна, И. Вильямсона, Р. Гровера, К. Денингера, К. Кейса, Ф. Модильяни, М. Хана, Р. Шиллера, С. Энемарка) ученых.

Несмотря на значительное количество исследований в данной предметной области, выявлена настоятельная необходимость научной проработки способов выбора эффективных инструментов управления в области соблюдения прав на недвижимое имущество, регулирования сделок, справедливого налогообложения, развития и повышения инвестиционной привлекательности территорий, а также защиты окружающей среды. Поэтому изучение теоретических основ и практических аспектов управления рынком недвижимости, обоснование инструментария государственного регулирования рынка недвижимости является весьма актуальным. Важность решения обозначенных выше проблем определила выбор темы, формулирование цели и задач исследования.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Связь работы с научными программами (проектами), темами.** Диссертационное исследование проводилось в соответствии с основными направлениями Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года. Его результаты использованы при разработке мероприятий по реализации Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014 – 2018 годы в Беларуси, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 сентября 2014 г. № 874. Отдельные предложения диссертационного исследования использованы при проведении с участием автора научно-исследовательских работ в УО «Белорусский государственный технологический университет» по теме: «Совершенствование экономических и институциональных условий повышения эффективности использования недвижимости и функционирования имущественных комплексов Беларуси» (ГБ 49-11; 2011–2015 гг.).

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является обоснование и выработка направлений совершенствования инструментария государственного регулирования рынка недвижимости на основе изучения бизнес-процессов, включая разработку методики их мониторинга.

Цель обусловила постановку и решение следующих **задач**:

- разработать концептуальный подход к регулированию рынка недвижимости, направленный на изучение совокупности бизнес-процессов на всех этапах жизненного цикла недвижимости для выявления многообразных типов связей, обеспечивающих его устойчивое функционирование;
- предложить методику мониторинга совокупности бизнес-процессов на рынке недвижимости;
- разработать методику определения эффективности системы массовой оценки;
- обосновать необходимость и порядок титульного страхования сделок с недвижимостью для стабилизации организационно-экономических отношений на рынке недвижимости.

*Объектом исследования* является рынок недвижимости Республики Беларусь. *Предмет исследования* – инструменты и методический аппарат, включая систему показателей оценки и мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости в Республике Беларусь. Выбор объекта и предмета исследования обусловлен недостаточной научной проработанностью организационно-экономических и методических инструментов регулирования рынка недвижимости с целью его эффективного функционирования.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в разработке концептуальных направлений, методик и инструментария государственного регулирования рынка недвижимости, факторов, определяющих динамику его разви-

тия, а также в обосновании необходимости совершенствования системы массовой оценки недвижимости и внедрения титульного страхования.

### **Положения, выносимые на защиту.**

1. *Концептуальный подход к регулированию рынка недвижимости на основе анализа бизнес-процессов*, включающий: их группировку, классификацию и оценку; выявление факторов и анализ методов регулирования рынка недвижимости; систематизацию методик и разработку критериев эффективности его функционирования в части защиты и оборота имущественных прав, социально-экологических аспектов, налогообложения, инвестиционной активности, денежно-кредитного регулирования, информационного обеспечения. Сущность предлагаемого подхода заключается в управлении рынком на основе мониторинга бизнес-процессов на всех этапах жизненного цикла недвижимости с учетом многообразных типов связей. Отличительной особенностью является представление объекта управления в двух формах: формальной (в государственном земельном кадастре) и реальной (земельно-имущественный комплекс на местности). Разработанные в рамках концептуального подхода теоретические положения позволяют развить методическую базу для последующей систематизации бизнес-процессов на рынке недвижимости, их мониторинга и совершенствования.

2. *Методика мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости*, сущность которой состоит в упорядоченной последовательности действий по целенаправленному и комплексному наблюдению за индикаторами состояния и развития формального рынка недвижимости. Данная методика, в отличие от существующих, предусматривает непрерывный мониторинг бизнес-процессов на рынке недвижимости в реальном масштабе времени в соответствии с целями и задачами его проведения. Суть методики заключается в аналитической обработке и распространении объективной рыночной информации для принятия эффективных управленческих решений в области дальнейшего развития рынка недвижимости: повышение деловой активности его участников, снижение рисков утраты права собственности, улучшение инвестиционного климата. Практическая значимость данной методики заключается в использовании ее результатов государственными органами управления в качестве действенного инструмента регулирования рынка недвижимости, а также продавцами, посредниками и покупателями для получения объективной рыночной информации.

3. *Методика определения эффективности системы массовой оценки недвижимости*, включающая выявление и анализ совокупности процессов оценки; выбор показателей, характеризующих уровень развития отечественной системы массовой оценки; проведение сравнительного исследования и представление его результатов в виде круговой диаграммы и расчет интегрального коэффициента оценки. На основе результатов методики, а также опыта работы автора как оценщика, разработаны рекомендации по развитию системы массовой оценки недви-

жимости в Беларуси. Адвалорная концепция налогообложения единого объекта недвижимого имущества на основе данных массовой оценки, базирующаяся на принципе «справедливости», является действенным инструментом регулирования рынка недвижимости, прогнозирования доходной части бюджета и управления территорией. Рекомендации направлены на повышение экономической эффективности процедуры оценки за счет сокращения сроков выполнения работ, экономии финансовых ресурсов, а также реализации принципа справедливого налогообложения.

4. *Рекомендации по совершенствованию системы страхования рисков утраты имущественных прав на недвижимость* за счет развития титульного страхования сделок и определения величины компенсации в случае дефекта титула, исходя из рыночной стоимости имущества. Формулирование рекомендаций основано на результатах применения методики мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости, в частности, положительном значении индекса дефекта титула, свидетельствующем о наличии на рынке недвижимости риска признания сделки недействительной. Новизна разработанных рекомендаций по развитию данного вида страхования, по сравнению с имеющимся в практике, состоит в возможности заключения договора страхования непосредственно на этапе регистрации сделки. На практике данная функция может быть реализована путем взаимодействия страховых компаний с агентствами по государственной регистрации и земельному кадастру, что в значительной мере упростит процедуру и сократит издержки ее реализации. В связи с высокой социальной значимостью обозначенной проблемы автором предложен способ экономической оценки величины компенсации, базирующийся на принципах страховки, равноценности и своевременности, в отличие от используемой на практике индексации затрат. Определение величины компенсации должно осуществляться исходя из рыночной стоимости имущества с привлечением независимого оценщика с учетом дополнительных затрат по сделке. Предлагаемой системе присуща высокая социальная ориентированность, заключающаяся в возможности минимизации рисков, связанных с утратой права собственности. Предложенные рекомендации позволят сделать проведение сделок с недвижимостью максимально открытым и защитить права добросовестных приобретателей, тем самым повысить инвестиционную привлекательность.

**Личный вклад соискателя ученой степени.** Работа основана на результатах исследований автора, проведенных в рамках обучения в аспирантуре Белорусского государственного технологического университета, а также практическом опыте работы в организациях системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь. Все положения, содержащиеся в диссертации и выносимые на защиту, разработаны соискателем лично.

**Апробация диссертации.** Основные научные и практические результаты работы докладывались и обсуждались на следующих международных и республиканских конференциях и семинарах: международных научно-технических конфе-

ренциях профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников и аспирантов БГТУ (Минск, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017); Международной научно-практической конференции «Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами» (Минск, 2014); XVIII Международной научно-практической конференции «Инновационное развитие и структурная перестройка экономики» (Минск, 2014); Международной конференции «Актуальные вопросы и перспективы развития оценочной деятельности», (Минск, 2015); XVI Международной научной конференции «Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития» (Минск, 2015); 2-ой Международной конференции «Актуальные вопросы и перспективы развития оценочной деятельности и управление недвижимостью» (Минск, 2016); XXII научно-методической конференции «Проблемы и основные направления развития высшего технического образования» (Минск, 2016); Международной конференции «FIG Working Week» (Хельсинки, 2017).

**Опубликование результатов диссертации.** По теме диссертационного исследования опубликовано 25 научных работ (23 – в отечественных изданиях и 2 – в зарубежных), в том числе 2 коллективные монографии, 12 статей (3 работы без соавторства) в научных рецензируемых журналах, соответствующих п. 18 Положения о присуждении ученых степеней и присвоении ученых званий в Республике Беларусь (5,32 авторского листа (из них автором 3,81)), 9 – в материалах конференций и тезисах докладов, 2 – в зарубежных изданиях. Без соавторства опубликовано 8 работ. Общий объем всех публикаций составляет 8,03 авторских листа (из них соискателем опубликовано – 5,35).

**Структура и объем диссертации.** Диссертация состоит из введения, общей характеристики работы, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений. Работа изложена на 236 страницах. Объем, занимаемый 44 рисунками, 55 таблицами и 2 приложениями, составляет 46 страниц. Библиографический список включает 238 наименований и занимает 23 страницы.

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

В первой главе «**Теоретические и методические аспекты государственного регулирования рынка недвижимости**» проведено исследование степени разработанности проблемы и определена роль и значение рынка недвижимости в экономике страны. В работе исследуется понятие рынка недвижимости, особенности его функционирования. Теоретический анализ позволил выявить и сгруппировать факторы, оказывающие влияние на рынок недвижимости (государственная политика, социально-экономическое положение, региональные и поведенческие аспекты), а также обозначить отличительные свойства, присущие рынку недвижимости, такие как значительные капиталовложения, уникальность объ-

ектов, влияние местоположения на цену, сегментация, низкая ликвидность, многообразие имущественных прав и сложность правового регулирования, наличие трансакционных издержек, цикличность, асимметрия информации, низкая прозрачность, представление объектов в двух формах: реальной и формальной, наличие рисков различной природы.

Одной из ключевых задач регулирования рынка недвижимости является его правовое обеспечение, которое в сочетании с административными и экономическими инструментами воздействует на поведение субъектов рынка. Государство осуществляет учет объектов недвижимости, их технических, экономических, правовых характеристик для различных целей: обеспечение защиты прав, справедливого налогообложения, повышение эффективности управления и др. Реализация данных функций осуществляется посредством создания эффективной системы земельного администрирования. Термин «земельное администрирование» включает в себя сбор, накопление, обработку и распространение данных о недвижимой собственности, стоимости, использовании земли и ее улучшений. Систему земельного администрирования образует кадастр недвижимости, система регистрации прав на недвижимость, система массовой оценки и система формирования недвижимости.

В работе отмечено, что для функционирования эффективного рынка недвижимости необходимо выполнение следующих *условий*: защита прав собственности; обязательная регистрация недвижимости и прав на нее; прозрачность административных процедур в части создания недвижимости и оборота прав; многообразие форм финансирования и обеспечение доступа к кредитам малообеспеченных слоев населения; развитие института независимой оценки; справедливое имущественное налогообложение; прозрачность процедуры изъятия собственности для государственных нужд; публичность рыночной информации; повышение грамотности населения в отношении недвижимости.

В результате исследования установлено: общепринятые управленческие подходы не в полной мере взаимоувязаны с пониманием рынка как организационно-экономической системы, обеспечивающей создание, эксплуатацию, перераспределение и прекращение существования объектов недвижимости, и ключевой целью управления – обеспечением его эффективного функционирования, а лишь отражают его отдельные аспекты регулирования. Так, стоимостное управление основной целью предполагает увеличение стоимости недвижимости в рамках законодательно-разрешенных альтернатив. Процессный подход реализуется с целью повышения эффективности бизнес-процессов по заданным критериям (стоимость, время и качество). Воспроизводственный подход позволяет осуществлять управление рынком через призму отношений, возникающих в процессе цикла воспроизводства недвижимости (рынок развития объектов недвижимости и рынок потребления объектов недвижимости).



На основании вышеизложенного, в работе обоснована необходимость применения инструментария регулирования рынка недвижимости, а также предложен концептуальный подход к рассмотрению рынка недвижимости как системы, позволяющей целостно изучить совокупность бизнес-процессов на всех этапах жизненного цикла недвижимости и выявить многообразные типы связей, обеспечивающих его функционирование (рисунок 1).



Рисунок 1. – Концептуальная схема регулирования рынка недвижимости

Регулирование рынка недвижимости должно базироваться на совокупности *принципов (принципы функционирования и взаимодействия участников: сбалансированность, адаптивность, инклюзивность, эффективность; принципы государственного участия: социальная подотчетность, отражение, публичность, страховка, непрерывность, контроль; принципы, обусловленные особенностями рынка недвижимости: единство земельного участка и его улучшений, комплементарность, динамичность цен); методов (административные, социально-экономические, поведенческие) и инструментов регулирования (организационно-правовых, оценочных, денежно-кредитных, информационно-коммуникационных) с целью совершенствования государственной политики в области управления рынком недвижимости для достижения эффективного и равномерного распределения экономической активности на рынке с учетом баланса экономических интересов бизнеса и социально-экологических интересов общественности.*

Инструментарий государственной политики на макроуровне включает в себя совокупность методов и средств, применяемых в земельной, жилищной, бюджетно-налоговой, денежно-кредитной, экологической и других видах политики с целью повышения эффективности функционирования рынка недвижимости. Он является базовым структурным элементом в рамках предложенного нами концептуального подхода и включает в себя следующие составляющие:

*1. Организационно-правовой инструментарий.* Реализуется в части создания и развития нормативно-правовой базы с целью защиты прав и организации прозрачности административных процедур создания, оборота, изменения и прекращения существования недвижимости. Его основной элемент – государственный земельный кадастр, задачами которого являются: создание и функционирование цивилизованного рынка недвижимости, обеспечение гарантий имущественных прав на недвижимость; формирование доходов бюджета и улучшение их структуры посредством установления оптимальных размеров налоговых платежей; создание благоприятных условий для развития инвестиций в недвижимость; эффективное и оперативное управление территорией.

*2. Оценочный инструментарий.* С его помощью осуществляется оборот прав, налогообложение, экономическое обоснование инвестиционных проектов. Взаимосвязь нормативно-правовых и оценочных аспектов регулирования реализуется посредством создания многоцелевого кадастра недвижимости, включающего стоимостную компоненту, созданную на основе результатов оценки. В Беларуси оценочный инструментарий реализуется на практике за счет развития института независимой индивидуальной и массовой оценки для решения следующих задач: налогообложение; определение начальной цены на аукционе при выкупе объектов государственной собственности, установление ставок в договорах аренды и по-

рядка их индексации; проведение операций с недвижимостью (купля-продажа, залог, ипотека, лизинг); выкуп недвижимости при изъятии для государственных нужд; обоснование экономической эффективности девелоперских проектов; определение величины государственных пошлин за рассмотрение в суде исковых заявлений имущественного характера.

*3. Денежно-кредитный инструментарий.* Формирование и развитие рынка недвижимости невозможно без прозрачного, конкурентного доступа к кредитным ресурсам для широкого круга участников при открытии бизнеса, строительстве либо приобретении недвижимости. Во всех странах мира рынок недвижимости тесно связан с банковским кредитованием. В Республике Беларусь наиболее распространенными формами финансирования строительства и приобретения недвижимости на первичном и вторичном рынке являются: банковское кредитование (в том числе ипотечное), долевое строительство, система строительных сбережений, жилищные облигации, лизинг. Одной из особенностей отечественного рынка является привязка цен и арендных ставок к доллару и евро, в результате чего их уровень в значительной мере подвержен курсовым колебаниям. Покупательская активность регулируется при помощи таких банковских инструментов, как стоимость ипотеки и критерии выдачи кредита.

*4. Информационно-коммуникационный инструментарий.* Роль информационно-коммуникационных технологий в регулировании рынка недвижимости сложно переоценить. Данная деятельность связана с огромными объемами данных, которые, кроме того, носят динамичный характер и требуют непрерывного процесса обслуживания. Без наличия информационных систем невозможно гарантировать высокую производительность в отношении удовлетворения меняющихся требований клиентов. В настоящее время организации все чаще сталкиваются с быстрыми технологическими изменениями, технологическим воздействием (Интернет, геопространственные базы данных, стандарты моделирования, открытые системы и ГИС), а также растущим спросом на новые услуги (электронное управление, устойчивое развитие и интеграция общественных данных и систем).

Отличительной особенностью авторского подхода является представление объекта управления в двух формах: формальной (в государственном земельном кадастре) и реальной (земельно-имущественный комплекс на местности). Совокупность субъектов гражданского права, имущественных прав на недвижимость, их ограничений (обременений) с геопространственными и стоимостными компонентами представляет собой отражение формального рынка недвижимости. Предполагаемый подход ориентирован на минимизацию стоимостных и временных затрат, связанных с процессами создания, функционирования, передачи прав и прекращения существования недвижимости.

Во второй главе **«Анализ и методика оценки эффективности бизнес-процессов на рынке недвижимости»** представлена характеристика бизнес-

процессов на рынке недвижимости с позиции собственников процессов: субъектов гражданских прав, государства и профессиональных участников, а также разработана и апробирована методика мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости как индикатора государственной политики.

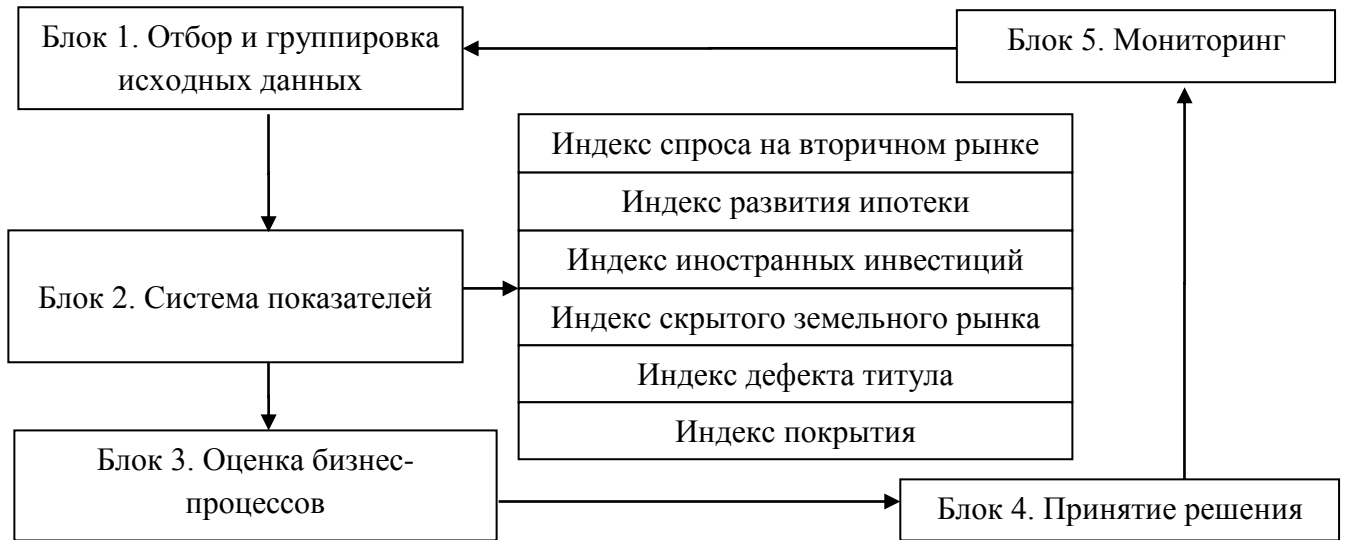
Проведенный анализ показал, что в Республике Беларусь основными бизнес-процессами на рынке недвижимости, осуществляемыми субъектами гражданских прав, являются: земельный девелопмент, девелопмент недвижимости, редевелопмент, управление эксплуатацией недвижимости, легализация объектов самовольного строительства, передача прав на недвижимость (купля-продажа, дарение, рента, мена, наследование), обременение прав собственности (сервитут, аренда, ипотека), страхование.

На рынке недвижимости государство осуществляет следующие основные процессы: административные процедуры, территориальное планирование, управление имуществом государственной формы собственности, предоставление земельных участков из земель государственного фонда, принудительное изъятие недвижимости из частной собственности, налогообложение, процессы, реализующие принципы социального жилья.

Инфраструктура рынка недвижимости функционирует в поддержку деловых процессов субъектами гражданских прав. Инфраструктуру рынка недвижимости формируют риэлтерские агентства, строительные, проектные, финансовые, оценочные, консалтинговые, землеустроительные организации, нотариальные конторы, банки и др.

В работе проведен анализ тенденций и закономерностей на рынке недвижимости. В результате установлено уменьшение интереса к девелопменту недвижимости путем перевода квартир в нежилой фонд за период с 2014–2016 гг.; также выявлено сокращение количества сделок на вторичном рынке в 2016 г. во всех областях, кроме г. Минска; доказано наличие фактора сезонности, характерного для рынка жилой недвижимости; обозначены основные причины, способствовавшие уменьшению объема строительства новых коммерческих объектов. Второй по популярности после купли-продажи является сделка дарения. За анализируемый период выявлено ежегодное увеличение количества сделок на основании брачных договоров, а также наследований. По результатам анализа сделан вывод о том, что о развитии ипотечного кредитования, лизинга недвижимости, доверительного управления и сервитутного права говорить преждевременно. Тем не менее в Беларуси идет процесс становления рынка недвижимости, сопровождаемый интенсивным вовлечением в экономический оборот различных категорий недвижимого имущества. Вместе с тем в ходе осуществления преобразований стало очевидным отсутствие надлежащей системы мониторинга рынка недвижимости как адекватного инструмента его государственного регулирования.

С целью формализации предложенного в первой главе концептуального подхода разработана методика мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости (рисунок 2), осуществлять которую, как предполагается, будет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, а результаты смогут использовать другие органы государственного управления, правообладатели и кандидаты в правообладатели, а также профессиональные участники рынка недвижимости.



**Рисунок 2. – Организационная схема мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости**

Информационной основой для анализа послужили годовые отчеты «Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь» за 2011–2016 гг., подготовленные ГУП «Национальное кадастровое агентство», а также результаты анализа количества и категорий дел, рассмотренных судами первой инстанции по вопросам, связанным с недвижимым имуществом.

Для характеристики уровня развития рынка недвижимости использованы следующие показатели: в сфере рыночного оборота – индекс спроса на вторичном рынке, индекс развития ипотеки, индекс иностранных инвестиций, индекс скрытого земельного рынка; в сфере защиты прав – индекс дефекта титула, индекс покрытия. Авторская методика мониторинга бизнес-процессов на формальном рынке недвижимости представляет собой последовательность действий и систему показателей (таблица 1), предусматривающих непрерывное наблюдение за бизнес-процессами на рынке недвижимости в соответствии с целями и задачами его проведения. Полученные результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений в области дальнейшего развития рынка недвижимости: повышения деловой активности его участников, снижения рисков утраты права собственности, улучшения инвестиционного климата.

Таблица 1. – Система показателей, предложенная для мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости

| Характеристика  | Формула расчета  |
|---|--|
| <b>1. <math>I_d</math> – индекс спроса на вторичном рынке</b>   |  |
| <p>Динамика данного показателя отражает изменение покупательской активности. Если индекс принимает значение от 0 до 1, то количество сделок в отчетном периоде сократится по сравнению с базисным. Значение индекса выше 1 свидетельствует об увеличении количества сделок в отчетном периоде</p>   | $I_d = \frac{D_1}{D_0},$ <p>где <math>D_1</math> – общий объем сделок купли-продажи на вторичном рынке в отчетном периоде, шт;<br/> <math>D_0</math> – общий объем сделок купли-продажи на вторичном рынке в базисном периоде, шт.</p>   |
| <b>2. <math>I_m</math> – индекс развития ипотеки</b>  |  |
| <p>Отражает динамику спроса на ипотечные кредиты. Если индекс принимает значение от 0 до 1, то количество ипотечных сделок в отчетном периоде сократилось по сравнению с базисным</p>   | $I_m = \frac{M_1}{M_0},$ <p>где <math>M_1</math> – общий объем возникновений ипотеки и залогов права на объекты недвижимости в разрезе их назначений согласно данным ЕГРНИ в отчетном периоде, шт.;</p> <p><math>M_0</math> – общий объем возникновений ипотеки и залогов права на объекты недвижимости в разрезе их назначений согласно данным ЕГРНИ в базисном периоде, шт.</p>                    |
| <b>3. <math>I_{fi}</math> – индекс иностранных инвестиций в недвижимость</b>  |  |
| <p>Отражает динамику спроса иностранцев на отечественную недвижимость. Индекс принимает значение от 0 до 1. Чем он выше, тем больше объектов недвижимости находится в собственности иностранных граждан</p>   | $I_{fi} = \frac{S_{fc}}{C},$ <p>где <math>S_{fc}</math> – общее количество объектов недвижимости (капитальных строений (КС) и изолированных помещений (ИП)), принадлежащих на праве собственности физическим лицам – иностранным гражданам и расположенных на территории Республики Беларусь, шт.;</p> <p><math>C</math> – общее количество объектов недвижимости (КС и ИП) по данным ЕГРНИ, шт.</p> |
| <b>4. <math>I_{ulm}</math> – индекс скрытого земельного рынка</b>   |  |
| <p>Характеризует наличие на рынке сделок с незавершенным строительством объектами недвижимости неустановленного назначения, предусматривающими переход прав на земельный участок к покупателю. Индекс принимает значение от 0 до 1; чем он выше, тем большее количество земельных участков следуют судьбе незавершенного строительством объекта</p> | $I_{ulm} = \frac{S_{nb}}{D},$ <p>где <math>S_{nb}</math> – общий объем сделок купли-продажи на вторичном рынке с незавершенным строительством объектами в год, шт;<br/> <math>D</math> – общий объем сделок купли-продажи на вторичном рынке, шт. в год.</p>   |

## Окончание таблицы 1

| Характеристика  | Формула расчета  |
|---|--|
| 5. $I_{td}$ – индекс дефекта титула   |  |
| Индекс принимает значение от 0 до 1; чем он выше, тем большее количество дефектов титула и выше риск инвестиций в недвижимость. Значение индекса, отличное от нуля, характеризует наличие на рынке недвижимости риска признания сделки недействительной | $I_{td} = \frac{V_{td}}{D},$ <p>где <math>V_{td}</math> — количество исков о признании сделок с квартирами недействительными с вынесенным положительным решением и применении последствий недействительности, шт. в год;<br/> <math>D</math> – общий объем сделок купли-продажи на вторичном рынке, шт. в год.</p> |
| 6. $I_c$ – индекс покрытия  |  |
| Характеризует динамику внесения сведений о земельных участках в регистр, и как следствие – возможность их участия в хозяйственном обороте. Индекс принимает значение от 0 до 1; чем оно выше, тем большее количество участков отражено в регистре       | $I_c = \frac{S_{lr}}{S_l},$ <p><math>S_{lr}</math> – площадь земельных участков (ЗУ), отраженная в ЕГРНИ, кв. км;<br/> <math>S_l</math> – площадь территории страны, кв.км</p>   |

Результаты анализа позволили выявить смещение предпочтений покупателей недвижимости на вторичном рынке из регионов в столицу, зафиксировано повышение спроса на кредитование под залог квартир. Количество ипотек нежилых объектов в 2016 г. напротив сократилось. Аналогичная тенденция характерна и для капитальных строений жилого и нежилого назначения, а также земельных участков. Интерес к приобретению недвижимости в Беларуси иностранцами ежегодно возрастал с 2013 по 2015 г. В 2016 г. зафиксировано общее снижение количества объектов недвижимости, находящихся в собственности иностранцев (таблица 2). Данная тенденция не отразилась на гражданах Российской Федерации, которые традиционно являются лидерами по приобретению недвижимости в Беларуси. Так, в 2016 г. количество объектов, находящихся в собственности россиян, выросло по сравнению с 2015 г. на 4,4%. В Беларуси за анализируемый период ежегодно сокращается количество сделок с незавершенным строительством объектами.

Таблица 2. – Динамика индексов иностранных инвестиций, скрытого земельного рынка, дефекта титула и покрытия

| Наименование индексов | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| $I_{fi}$              | –       | 0,01993 | 0,02395 | 0,02422 | 0,02138 |
| $I_{ulm}$             | 0,03111 | 0,03033 | 0,03346 | 0,02091 | 0,01927 |
| $I_{dt}$              | –       | –       | –       | 0,0027  | 0,0024  |
| $I_c$                 | –       | –       | 0,2180  | 0,7020  | 0,8112  |

Как видно из таблицы 2, индекс покрытия ежегодно возрастает. В 2016 г. он вырос до 0,8112 в результате реализации комплекса мероприятий: были проведены землеустроительные работы и осуществлена государственная регистрация в отношении 79 927 земельных участков сельскохозяйственного назначения и 80 691 земельного участка лесохозяйственного назначения.

По результатам анализа количества и категории дел, рассмотренных судами первой инстанции, по вопросам, связанным с недвижимым имуществом, о признании сделок с квартирами недействительными и применении последствий недействительности сделок в в 2015 и 2016 г. было удовлетворено 167 и 144 иска соответственно. Как было уже замечено, значение индекса, отличное от нуля, характеризует наличие на рынке недвижимости риска признания сделки недействительной. В данном случае необходимо принятие мер со стороны государства, обеспечивающих гарантию защиты прав собственности на объекты недвижимости, а также наличие механизма справедливой компенсации убытков.

В третьей главе **«Основные направления совершенствования государственного регулирования рынка недвижимости»** на основании проведенного исследования разработана методика определения эффективности системы массовой оценки в Республике Беларусь, включая систему показателей, механизм их расчета, определение обобщающего коэффициента эффективности, позволяющего объективно оценить уровень развития системы массовой оценки. Рекомендации по ее развитию в Беларуси разработаны на основе результатов авторской методики оценки эффективности системы массовой оценки недвижимости. Методологическую основу оценки составляют: международный и Государственный стандарты Республики Беларусь СТБ ISO 9001-2009 «Системы менеджмента качества. Требования (ISO 9001:2008)»; стандарты Международной ассоциации экспертов по массовой оценке International Association of Assessing Officers (далее – IAAO), методика LGAF оценки качества систем земельного администрирования Всемирного банка, законодательство Республики Беларусь в отношении массовой оценки недвижимости и ее использования. Методикой предусматривается экспертиза по 12 индикаторам деловых процессов массовой оценки с применением инструментов бенчмаркинга (таблица 3).

Таблица 3. – Наименование индикаторов оценки

| Индикатор | Наименование   |
|-----------|--|
| ASI_1     | Уровень правовой основы системы массовой оценки                      |
| ASI_2     | Устойчивость развития системы  |
| ASI_3     | Периодичность массовой оценки  |
| ASI_4     | Востребованность массовой оценки                                     |
| ASI_5     | Качество инфраструктуры мониторинга массовой оценки                  |
| ASI_6     | Открытость результатов оценки  |
| ASI_7     | Полнота кадастра недвижимости в целях массовой оценки в отношении ЗУ |



## Окончание таблицы 3

| Индикатор | Наименование  |
|-----------|---|
| ASI_8     | Полнота кадастра недвижимости в целях массовой оценки в отношении КС и ИП |
| ASI_9     | Достоверность зарегистрированных цен в сделках                            |
| ASI_10    | Точность и полнота сведений о характеристиках объектов массовой оценки    |
| ASI_11    | Квалификация кадастровых оценщиков  |
| ASI_12    | Наличие и использование автоматизированной модели оценки                  |

По результатам исследований сделан вывод об определенном отставании качества отечественной системы массовой оценки недвижимости от лучших зарубежных практик по векторам, определенным IAAO, и необходимости ее совершенствования по ряду индикаторов: правовым основам оценки, периодичности, мониторингу качества, повышению достоверности исходной информации, точности и полноте сведений о характеристиках объектов недвижимости (рисунок 3).



**Рисунок 3. – Круговая диаграмма сравнительного исследования эффективности системы массовой оценки недвижимости**

Предложены следующие рекомендации по развитию системы массовой оценки недвижимости в Беларуси:

- обеспечить регулирование системы массовой оценки недвижимости на уровне принятия соответствующего Закона Республики Беларусь;

- в соответствии со стандартами IAAO установить периодичность переоценки кадастровой стоимости в один год, что обеспечивает более высокое качество оценки. Сегодня в Беларуси период переоценки составляет 4 года. Переход рекомендуется осуществить за счет внедрения в стране модели автоматизированной оценки AVM, интегрированной с облаком базовых государственных информационных ресурсов;

- распространить массовую оценку на все виды недвижимости и использовать ее для исчисления налогов на недвижимость;

- в соответствии со стандартом «Standard IAAO on Oversight Agency Responsibilities» инфраструктуру системы массовой оценки дополнить специализированной независимой организацией по мониторингу качества оценки, подготовке кадастровых оценщиков, разработке математических моделей САМА и AVM и др.;

- перевести регистр стоимости земельных участков Государственного земельного кадастра в состав базовых ресурсов государства. В соответствии с мировой практикой целостность базовых ресурсов гарантируется государством, в том числе страхованием от последствий ошибок;

- ввести в Республике Беларусь практику комплексных кадастровых работ, обеспечивающих массовое формирование недвижимости на заданной территории, исправление ошибок государственной регистрации, консолидацию земель и их реорганизацию. Администрирование налога существенно осложняется принятой спорадической системой государственной регистрации недвижимости, вследствие чего о части объектов недвижимости нет информации в налоговых органах и в бухгалтерских документах юридических лиц. Данная мера ведет к повышению коэффициента покрытия территории зарегистрированными участками, полноте данных для массовой оценки, росту кадастровой стоимости и более эффективному администрированию налогов на недвижимость;

- вернуться к практике государственной регистрации договоров и прав аренды капитальных строений и изолированных помещений, что даст дополнительную информацию для моделей САМА и AVM;

- в ГУП «Национальное кадастровое агентство» сформировать структурное подразделение по урегулированию споров по результатам оценки;

- разработать подходы к выявлению нерепрезентативных цен в базе данных формального рынка недвижимости, что предусмотрено Программой поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимости Беларуси на 2014 – 2018 гг.;

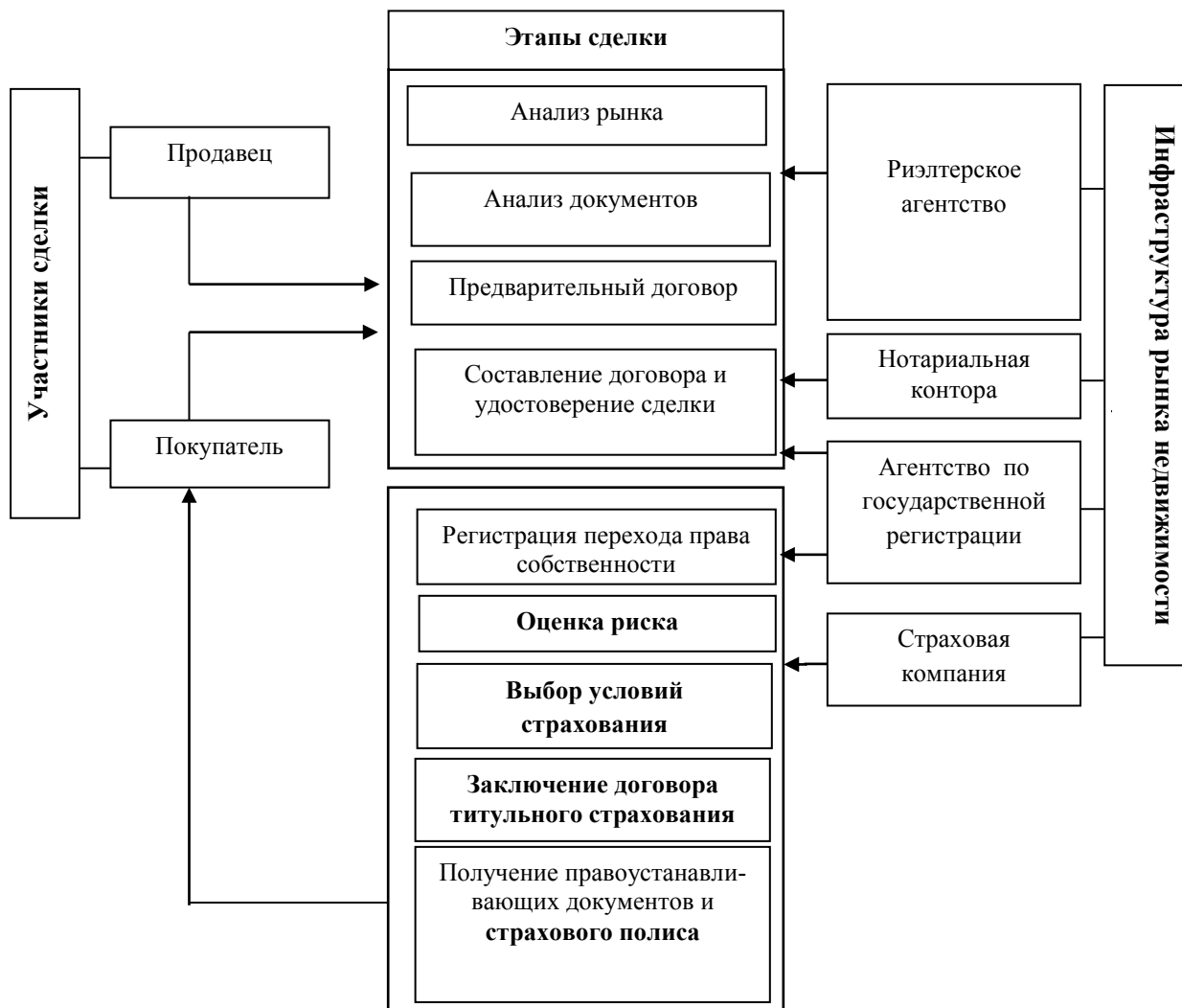
- установить процедуру систематического мониторинга объектов налогообложения местными органами власти путем опроса населения и сбора информации через общественную Веб-ГИС сети Интернет;
- ввести специализированную подготовку и аттестацию кадастровых оценщиков в соответствии со стандартами IAAO;
- разработать и внедрить специализированный программный комплекс автоматизированной оценки недвижимости, отвечающий требованиям стандарта IAAO «The Standard on Ratio Studies (IAAO 1999)», «Standard on Automated Valuation Models (IAAO 2003)».

Преимущества системы массовой оценки для налогообложения: возможность выполнять оценку большого количества объектов в сжатые сроки; экономия финансовых ресурсов; реализация принципа справедливости налогообложения.

В исследовании отмечено, что в Республике Беларусь разработан инструмент минимизации рисков на рынке недвижимости: проверка истории предыдущих сделок, анализ документов, страхование ответственности риэлтерских агентств и нотариусов, а также формирование гарантийного фонда в системе регистрации недвижимости. Его практическая реализация значительно снижает степень риска утраты права собственности добросовестным приобретателем, но не исключает его полностью. По результатам мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости индекс дефекта титула в 2016 г. составил 0,0024. Учитывая зарубежный опыт, а также отечественные разработки по решению данной проблемы, предложен перспективный вариант ее решения, в качестве которого выступает организация системы титульного страхования сделок с недвижимостью, представленная на рисунке 4.

В целях совершенствования процесса купли-продажи недвижимого имущества в Республике Беларусь необходимо решить две основные задачи: защита прав и интересов добросовестного приобретателя в случае дефекта титула и определение величины равноценной компенсации.

Для решения первой задачи обоснована объективная необходимость практической реализации действенного инструмента защиты прав добросовестного приобретателя, к числу которых относится титульное страхование. Авторское видение ряда проблем в области осуществления процесса сделок на рынке недвижимости позволило сформировать структурно-функциональную схему для его практической реализации с учетом предложенной компоненты непосредственно на этапе регистрации перехода права собственности к покупателю, что в значительной мере упростит процедуру и сократит издержки ее реализации.



**Рисунок 4. – Структурно-функциональная схема организации системы титульного страхования**

Для решения второй задачи предложен подход к экономической оценке величины компенсации, связанной с утратой прав на недвижимость в результате дефекта титула, включающий в себя комплекс положений, которые строятся на предложенных автором принципах страхования, равноценности и своевременности, в отличие от используемой на практике индексации затрат. Величина компенсации должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества с привлечением независимого оценщика и учитывать дополнительные затраты, которые несет добросовестный приобретатель. Для определения рыночной стоимости в условиях развитого рынка недвижимости целесообразно применять сравнительный либо доходный методы оценки, а в случае оценки специализированной недвижимости – затратный метод как единственно возможный.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Основные научные результаты диссертации.** Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сформулировать следующие основные выводы.

1. Сформулирован концептуальный подход к регулированию рынка недвижимости, сущность которого, в отличие от существующих, заключается в целостном изучении совокупности бизнес-процессов на всех этапах жизненного цикла недвижимости и выявлении многообразных типов связей, обеспечивающих их функционирование. Отличительной особенностью данного подхода является представление объекта управления в двух формах: формальной (в государственном земельном кадастре) и реальной (земельно-имущественный комплекс на местности). Разработанные теоретические положения позволяют развить методическую базу для последующей систематизации бизнес-процессов на рынке недвижимости, их мониторинга и совершенствования [1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 15, 16, 17, 22, 24, 25].

2. Разработана методика мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости, включающая: последовательность действий и взаимосвязанную систему индикаторов, предусматривающих непрерывное наблюдение за индикаторами состояния и развития формального рынка недвижимости. Для характеристики уровня развития рынка недвижимости использованы следующие показатели: в сфере рыночного оборота – индекс спроса на вторичном рынке, индекс развития ипотек, индекс иностранных инвестиций, индекс скрытого земельного рынка; в сфере защиты прав – индекс дефекта титула, индекс покрытия. Апробация методики мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости, основанная на данных за 2012–2016 гг., позволила оценить уровень деловой активности участников вторичного рынка недвижимости, а также выявить наличие факторов, негативно влияющих на его устойчивое развитие. Полученные результаты позволили разработать рекомендации по совершенствованию нормативно-правовой базы в области управления рынком недвижимости и повышения его транспарентности [1, 2, 4, 5, 9, 11, 16, 17, 20, 24].

3. Разработана методика определения эффективности системы массовой оценки в Республике Беларусь, включая систему показателей, механизм их расчета, определение обобщающего коэффициента эффективности, позволяющего объективно оценить уровень развития системы массовой оценки, а также выявить направления ее совершенствования. По результатам исследований сделан вывод об определенном отставании качества отечественной системы массовой оценки недвижимости от лучших зарубежных практик. По итогам выполненного исследования предложены рекомендации по развитию системы массовой оценки недвижимости в Беларуси по следующим направлениям: совершенствование нормативно-правового регулирования, мониторинг качества результатов оценки, повышение достоверности исходной информации, точности и полноты сведений о ха-

рактических характеристиках объектов недвижимости. Социально-экономическая эффективность системы массовой оценки для налогообложения обусловлена возможностью выполнять оценку большого количества объектов в сжатые сроки, экономией финансовых ресурсов, а также реализацией принципа справедливости налогообложения [6, 7, 8, 12, 13, 15, 18, 19, 21, 23].

4. Аргументированы рекомендации по совершенствованию системы страхования рисков утраты имущественных прав на недвижимость. Рекомендации основаны на результатах разработанной методики мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости, в частности, положительном значении индекса дефекта титула, свидетельствующем о наличии на рынке недвижимости риска признания сделки недействительной. В этой связи аргументировано усовершенствование системы титульного страхования сделок с недвижимостью. Суть и новизна практических рекомендаций по развитию данного вида страхования, по сравнению с имеющимся в практике подходом, состоит в возможности заключения договора страхования непосредственно на этапе регистрации сделки, путем взаимодействия страховых компаний с агентствами по государственной регистрации и земельному кадастру. Применение данного инструментария направлено на минимизацию рисков, связанных со сделками с недвижимостью, в чем выражается его социальный эффект. Определение величины страхового возмещения в случае дефекта титула должно определяться исходя из рыночной стоимости имущества с привлечением независимого оценщика, а не на используемом в судебной практике подходе индексации затрат. Экономический эффект системы титульного страхования выражен в повышении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости, а также получении справедливой и равноценной компенсации добросовестным приобретателем в случае дефекта титула [1, 2, 14].

**Рекомендации по практическому использованию результатов.** Практическая значимость результатов диссертационного исследования состоит в разработке методики мониторинга бизнес-процессов на рынке недвижимости, использование которой позволит сформировать основные направления развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, что нашло применение в деятельности ГУП «Национальное кадастровое агентство», и подтверждено справкой о практическом использовании результатов диссертационного исследования (от 10.03.2017).

Возможность применения рекомендаций по организации системы титульного страхования сделок с недвижимостью подтверждена справками о практическом использовании результатов диссертационного исследования (от 22.05.2017, 15.06.2017). Применение данного инструмента позволит снизить риски убытков при одновременном увеличении поступлений страховых взносов компании.

Научные результаты диссертации используются в учебном процессе УО «Белорусский государственный технологический университет» при преподавании

следующих дисциплин: «Основы риэлтерской деятельности», «Управление бизнес-процессами и реструктуризация компаний» (справка о внедрении в учебный процесс от 31.05.2017).

## СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ

### *Коллективные монографии*

1. Инновационное и устойчивое развитие рынков недвижимости / Н. Г. Синяк, С. А. Шавров, Е. В. Россоха, О. В. Батура, Е. С. Малащук, С. А. Манжинский, А. Н. Долгих, А. А. Королева, И. А. Васильев, В. В. Валетко, С. А. Касперович, Д. В. Зинькина, Г. Г. Каленов, А. С. Соболевский, А. Каклаускас, А. В. Бондаренко, Т. Кауко. – Минск : Белорус. гос. технол. ун-т, 2015. – 608 с.

2. Устойчивое развитие рынков недвижимости / Н. Г. Синяк, С. А. Шавров, О. В. Батура, Е. В. Россоха. – Минск : Белорус. гос. технол. ун-т, 2015. – 302 с.

*Статьи в научных изданиях, включенных в Перечень научных изданий Республики Беларусь для опубликования результатов диссертационных исследований*

3. Бурдыко, О. В. Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь / О. В. Бурдыко // Тр. БГТУ. – 2012. – № 7. – С. 246–249.

4. Шавров, С. Управление недвижимостью: перспективные направления научных исследований для Беларуси / С. Шавров, О. Бурдыко // Земля Беларуси. – 2013. – № 1. – С. 22–27.

5. Шавров, С. Управление недвижимостью: перспективные направления научных исследований для Беларуси (окончание) / С. Шавров, О. Бурдыко // Земля Беларуси. – 2013. – № 2. – С. 15–20.

6. Шавров, С. А. Целевая функция системы управления земельными ресурсами / С. А. Шавров, О. В. Бурдыко // Тр. БГТУ. – 2013. – № 7. – С. 156–159.

7. Шавров, С. А. Систематическая регистрация объектов недвижимости естественного происхождения с использованием космических технологий / С. А. Шавров, О. В. Бурдыко // Тр. БГТУ. – 2014. – № 7. – С. 88–90.

8. Батура, О. В. О периодичности кадастровой оценки земель населенных пунктов / О. В. Батура, С. А. Шавров // Тр. БГТУ. – 2015. – № 7. – С. 172–176.

9. Бурдыко, О. В. Особенности бизнес-процесса купли-продажи земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома / О. В. Бурдыко // Тр. БГТУ. – 2014. – № 7. – С. 102–105.

10. Россоха, Е. В. Направления реформирования управления жилой недвижимостью в Республике Беларусь / Е. В. Россоха, Е. С. Малащук, О. В. Батура // Тр. БГТУ. – 2015. – № 7. – С. 159–162.

11. Батура, О. В. Методические основы рейтинговой оценки системы управления земельными ресурсами / О. В. Батура, С. А. Шавров // Тр. БГТУ. – 2016. – № 7. – С. 168–172.

12. Шавров, С. А. Сравнительное исследование качества системы массовой оценки недвижимого имущества: Беларусь и Нидерланды / С. А. Шавров, О. В. Батура, Е. А. Рыжковская // Тр. БГТУ. – 2016. – № 7. – С. 187–191.

13. Батура, О. В. Налогообложение недвижимости: опыт стран – членов Европейского Союза / О. В. Батура, С. А. Шавров, Е. А. Рыжковская // Тр. БГТУ. Сер. 5, Экономика и упр. – 2017. – № 1. – С. 92–96.

14. Батура, О. В. Организационно-экономические аспекты защиты прав на недвижимость в Республике Беларусь / О. В. Батура // Тр. БГТУ. Сер. 5, Экономика и упр. – 2017. – № 1. – С. 84–91.

#### *Статьи в научных журналах, материалы конференций*

15. Шавров, С. О развитии реестра цен на недвижимое имущество / С. Шавров, О. Бурдыко // Перспективы развития оценочной деятельности : материалы 2-й Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 6–7 февр. 2012 г. / Белорус. гос. технол. ун-т ; редкол.: А. В. Неверов, Н. Г. Синяк, С. А. Шавров. – Минск, 2012. – С. 95–99.

16. Бурдыко, О. В. Эволюция подходов к оценке качества управления земельными ресурсами: влияние на земельное администрирование / О. В. Бурдыко // IV Международная научно-практическая конференция «Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами», 28 марта 2014 года (Вильнюс), 2–3 апреля 2014 года (Минск) : материалы конф. / Белорус. гос. технол. ун-т [и др.] ; редкол.: И. М. Жарский (гл. ред.), О. Б. Дормешкин, Н. Г. Синяк. – Минск, 2014. – С. 24–30.

17. Shavrov, S. Land Administration Quality Assessment: LGAF, Doing Business, WPLA UNECE. What Next? / S. Shavrov, O. Batura, M. Kobasa (Belarus) // FIG working week. – Helsinki, 2017.

18. Why the market value of residential premises and the costs of its purchase differ: the examples of Belarus and Poland / S. Manzhynski, S. Żróbek, O. Batura, E. Zysk // Land Use Policy. – 2018. – Vol. 71. – P. 530–539.

#### *Тезисы докладов конференций*

19. Шавров, С. А. Целевая функция системы управления земельными ресурсами / С. А. Шавров, О. В. Бурдыко // Материалы 77-й научно-технической конференции. – Минск: БГТУ, 2013. – С. 27.

20. Бурдыко, О. В. Анализ бизнес-процесса купли-продажи земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома на вторичном рынке /



О. В. Бурдыко // Экономика и управление производством: тез. докл. 78-й науч.-техн. конф. проф.-преподават. состава, науч. сотрудников и аспирантов (с междунар. участием), Минск, 3–13 февр. 2014 г. / Белорус. гос. технол. ун-т. – Минск, 2014. – С. 51.

21. Шавров С. А. Систематическая регистрация объектов недвижимости естественного происхождения с использованием космических технологий / С. А. Шавров, О. В. Бурдыко // Экономика и управление производством: тез. докл. 78-й науч.-техн. конф. проф.-преподават. состава, науч. сотрудников и аспирантов (с междунар. участием), Минск, 3–13 февр. 2014 г. / Белорус. гос. технол. ун-т. – Минск, 2014. – С. 52.

22. Россоха, Е. В. Направления развития системы управления жильем в Республике Беларусь / Е. В. Россоха, О. В. Бурдыко, В. М. Гунькевич // Экономика и управление производством : тез. докл. 79-й науч.-техн. конф. проф.-преподават. состава, науч. сотрудников и аспирантов (с междунар. участием), Минск, 2–6 февр. 2015 г. / Белорус. гос. технол. ун-т ; гл. ред. И. М. Жарский. – Минск, 2015. – С. 47.

23. Батура, О. В. Система массовой оценки недвижимости в Республике Беларусь / О. В. Батура // Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития: материалы XVI Междунар. науч. конф., Минск, 23 окт. 2015 г. : в 3 т. / Науч.-исслед. экон. ин-т М-ва экономики Респ. Беларусь ; редкол.: А. В. Червяков [и др.]. – Минск, 2015. – Т. 2. – С. 177–178.

24. Батура, О. В. Методические основы оценки эффективности управления земельными ресурсами / О. В. Батура // Экономика и управление производством : тез. докл. 80-й науч.-техн. конф. проф.-преподават. состава, науч. сотрудников и аспирантов (с междунар. участием), 1–12 февр. 2016 г. / Белорус. гос. технол. ун-т ; гл. ред. И. М. Жарский. – Минск, 2016. – С. 67.

25. Россоха, Е. В. Реализация системы практикоориентированного обучения управляющих жилой недвижимостью (опыт кафедры организации производства и экономики недвижимости) / Е. В. Россоха, Е. С. Малащук, О. В. Батура // Проблемы и основные направления развития высшего технического образования : материалы XXII науч.-метод. конф., Минск, 21–25 марта 2016 г. / Белорус. гос. технол. ун-т. – Минск, 2016. – С. 130.

## РЭЗІЮМЭ

**Батура Вольга Уладзіміраўна**

### **Рынак нерухомаści ў Рэспубліцы Беларусь і інструменты яго рэгулявання**

**Ключавыя словы:** рынак нерухомаści, канцэпцыя рэгулявання рынку нерухомаści, інструменты рэгулявання, метадыка маніторынгу, бізнес-працэсы, масавая ацэнка, тытульнае страхаванне.

**Мэта працы:** абгрунтаванне і выпрацоўка напрамкаў удасканалення інструментарыя дзяржаўнага рэгулявання рынку нерухомаści на аснове вывучэння бізнес-працэсаў, якія ўключаюць метадыку іх маніторынгу.

**Метады даследавання:** матэматычная статыстыка, метады рэйтынговых ацэнак, метады збору і аналітычнай апрацоўкі інфармацыі, метады параўнальнага аналізу эканамічных паказчыкаў, карэляцыйна-рэгрэсійны аналіз, метады экспертных ацэнак.

**Атрыманыя вынікі і іх навізна:** распрацаваны канцэптuallyны падыход да рэгулявання рынку нерухомаści на аснове аналізу бізнес-працэсаў; прапанавана і апрабавана метадыка іх маніторынгу; распрацавана метадыка вызначэння эфектыўнасці сістэмы масавай ацэнкі нерухомаści; абгрунтаваны рэкамендацыі па ўдасканаленні сістэмы страхавання рызык страты маёмасных правоў на нерухомасць за кошт развіцця тытульнага страхавання здзелак і вызначэння велічыні кампенсацыі, у выпадку дэфекту тытула, зыходзячы з рынкавай каштоўнасці маёмасці. Навуковая навізна дысертацыйнага даследавання заключаецца ў распрацоўцы накірункаў, метадык і інструментаў дзяржаўнага рэгулявання рынку нерухомаści, фактараў, што вызначаюць дынаміку яго развіцця, а таксама ў абгрунтаванні неабходнасці ўдасканалення сістэмы масавай ацэнкі і ўкаранення тытульнага страхавання.

**Ступень выкарыстання:** вынікі працы выкарыстаны ў практычнай дзейнасці ДУП «Нацыянальнае кадастравае агенцтва», страхавых кампаніях, а таксама ў навучальным працэсе УА «Беларускі дзяржаўны тэхналагічны ўніверсітэт».

**Вобласць прымянення:** вынікі даследавання могуць быць выкарыстаны прадпрыемствамі сістэмы Дзяржаўнага камітэта па маёмасці Рэспублікі Беларусь, а таксама іншымі прафесійнымі ўдзельнікамі рынку нерухомаści.

## РЕЗЮМЕ

**Батура Ольга Владимировна**

### **Рынок недвижимости в Республике Беларусь и инструменты его регулирования**

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, концепция регулирования рынка недвижимости, инструменты регулирования, методика мониторинга, бизнес-процессы, массовая оценка, титульное страхование.

**Цель работы:** обоснование и выработка направлений совершенствования инструментария государственного регулирования рынка недвижимости на основе изучения бизнес-процессов, включая методику их мониторинга.

**Методы исследования:** математическая статистика, метод рейтинговых оценок, метод сбора и аналитической обработки информации, метод сравнительного анализа экономических показателей, корреляционно-регрессионный анализ, метод экспертных оценок.

**Полученные результаты и их новизна:** разработан концептуальный подход к регулированию рынка недвижимости на основе анализа бизнес-процессов; предложена и апробирована методика их мониторинга; разработана методика определения эффективности системы массовой оценки недвижимости; обоснованы рекомендации по совершенствованию системы страхования рисков утраты имущественных прав на недвижимость за счет развития титульного страхования сделок и определения величины компенсации, в случае дефекта титула, исходя из рыночной стоимости имущества. Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке направлений, методик и инструментария государственного регулирования рынка недвижимости, факторов определяющих динамику его развития, а также в обосновании необходимости совершенствования системы массовой оценки и внедрения титульного страхования.

**Степень использования:** результаты работы использованы в практической деятельности ГУП «Национальное кадастровое агентство», страховых компаниях, а также в учебном процессе УО «Белорусский государственный технологический университет».

**Область применения:** результаты исследования могут быть использованы предприятиями системы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, а также иными профессиональными участниками рынка недвижимости.

## SUMMARY

**Batura Olga Vladimirovna**

### **The real estate market in the Republic of Belarus and its regulation instruments**

**Keywords:** real estate market, the concept of real estate market regulation, regulation tools, monitoring methodology, business processes, mass evaluation, title insurance.

**Aim of the research:** substantiation and development of directions for improving the tools of state regulation of the real estate market, based on the study of business-processes, including the methodology for their monitoring.

**Methods of the research:** mathematical statistics, the method of rating evaluations, the method of collection and analytical processing of information, the method of comparative analysis of economic indicators, correlation-regression analysis, the method of expert assessments.

**The obtained results and their novelty:** development of a conceptual approach to regulating the real estate market based on analysis of business processes; a methodology for their monitoring was proposed and tested; development of methods for determining the effectiveness of the system of mass valuation of real estate; the recommendations for improving the insurance system for the risks of loss of property rights to real estate at the expense of insurance compensation are justified, in the event of a title defect, based on the market value of the property. The scientific novelty of the dissertation research is the development of directions, methods and tools of state regulation of the real estate market, the factors determining the dynamics of its development, as well as in substantiating the need to improve the systems of mass valuation and the introduction of title insurance.

**Degree of application:** the results of the work were used in the practical activities of «National Cadastre Agency», insurance companies, as well as in the educational process of the Belarusian State Technological University.

**Sphere of application:** the results of the research can be used by enterprises of the State Property Committee of the Republic of Belarus, as well as other professional real estate market participants.

Научное издание

**Батура Ольга Владимировна**

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ  
И ИНСТРУМЕНТЫ ЕГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

(специализация – экономика, организация и управление предприятиями,  
отраслями, комплексами)

Ответственный за выпуск О. В. Батура

Подписано в печать 15.02.2018 г. Формат 60×84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Бумага офсетная. Гарнитура Таймс. Печать ризографическая.

Усл. печ. л. 1,6. Уч.-изд. л. 1,0.

Тираж 60 экз. Заказ

Издатель и полиграфическое исполнение:

УО «Белорусский государственный технологический университет».

Свидетельство о государственной регистрации издателя,

изготовителя, распространителя печатных изданий

№ 1/227 от 20.03.2014.

Ул. Свердлова, 13а, 220006, г. Минск.