

**ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ АУКЦИОННЫХ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВ
НА НЕГО В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Чашейко Т. Н., Шанюкевич И. В.

*Белорусский национальный технический университет
e-mail: tihonrm@gmail.com, shaniukevich@gmail.com*

***Summary.** This article deals with the essence of the auction and the practice of applying the current legislation in the field of bidding for the sale of state real estate and property rights to it in the Republic of Belarus, the main problems of regulation and their consequences for the system of work with real estate. The ways of optimization of the bidding process are proposed on the basis of conducted analysis.*

В Республике Беларусь посредством аукционных торгов проходит отчуждение значительной части государственного недвижимого имущества и прав на него, также аукционы являются одним из востребованных инструментов при отчуждении имущества, находящегося в частной собственности. Широкое видовое разнообразие аукционов отражается в законодательстве в виде отдельного регулирования для каждого типа объектов, выставляемого на торги, учитывая его специфику, принадлежность и территориальное расположение.

Правовые условия для заключения договора на торгах в форме аукциона, а также общий порядок их организации и проведения изложены в Гражданском кодексе Республики Беларусь от 07.12.1998 г. № 218-З, однако, определение «аукцион» в понимании процедуры, используемой при отчуждении недвижимого имущества, в законодательстве отсутствует. Специализированное определение закреплено лишь в Кодексе Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-З и касается исключительно продажи земельных участков.

Для применения единых подходов при отчуждении недвижимого имущества в Республике Беларусь в профильных законодательных актах предлагается закрепить следующее определение авторского термина: аукцион – специально организованный процесс, при котором путем публичных торгов в заранее обусловленное время и в специально назначенном месте производится продажа предварительно осмотренного покупателем недвижимого имущества либо право на него, в будущем переходящего в собственность (пользование) покупателя, предложившего наиболее высокую цену [1].

Проанализировав эффективность и практику применения действующего законодательства в области аукционных торгов по продаже государственного недвижимого имущества и прав на него, сделан вывод о наличии определенных проблемных вопросов и пробелов в правовом их регулировании, которые продуцируют системные нарушения, препятствующие развитию конкуренции и влекущие существенный материальный ущерб экономическим интересам государства, а также приводят к затягиванию сроков вовлечения недвижимого имущества в хозяйственный оборот, росту числа умышленных срывов аукционов и необоснованных отказов от заключения договоров по результатам проведенных аукционов.

Для устранения и минимизации последствий, вызванных неурегулированными в законодательстве моментами, разработаны следующие предложения по совершенствованию профильного законодательства и практики его применения:

– сократить перечень источников для публикации извещений о проведении аукционных торгов до официальных интернет-ресурсов;

- изменить размер задатка в отношении объектов недвижимости, выставяющихся на аукцион по продаже права заключения договоров аренды, и установить его в размере арендной платы за один месяц либо начальной цены предмета аукциона;
- рассмотреть возможность применения понижающего коэффициента при расчете начальной цены, когда предметом аукциона является право заключения договора аренды недвижимого имущества площадью от 100 до 1000 кв. м;
- разрешить организаторам торгов изменять формы заявления и соглашения на участия при проведении торгов по продаже специфических объектов (например, воздушные суда и суда внутреннего плавания);
- расширить перечень возможных способов оплаты задатка для участия в аукционах при регистрации физических лиц (например, оплата с помощью банковских платежных карт, средств осуществления электронных платежей и т. п., а также посредством квитанции о приеме платы) и сделать данный перечень единым при продаже объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности;
- установить возможность оплаты реализованного предмета аукциона в рассрочку;
- внедрить механизм снижения начальной цены продаваемых жилых помещений, аналогичный установленному в нормативных правовых актах по распоряжению государственным имуществом (со снижением начальной цены до 50 % после первых несостоявшихся или нерезультативных торгов);
- возложить обязанность возмещения фактических затрат на организацию и проведение аукциона на победителей, в том числе при аннулировании результатов по причинам невыполнения ими условий аукциона;
- наделить организатора правом не допускать к участию в повторных торгах лиц, не обеспечивших выполнение условий по результатам ранее проведенных аукционов [2];
- установить размер штрафа, уплачиваемого победителями, в случае невыполнения обязательств, указанных в протоколе о результатах аукционных торгов, исходя из окончательной стоимости предмета торгов в процентном соотношении от цены его продажи.

Реализация изложенных предложений в области продажи объектов недвижимости и прав на них значительно повысит динамичность процесса проведения аукционных торгов и упростит алгоритм действий для потенциальных участников аукциона, снизит затраты на его организацию и проведение. Дальнейшее развитие института торгов возможно обеспечить путём поэтапного изменения законодательства для популяризации данного инструмента не только среди юридических лиц, но и среди индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

Необходимо отметить, что в Республике Беларусь осуществляется планомерный переход к процедуре продажи имущества и имущественных прав в удобный для всех участников процесса формат – электронный. Это создает объективные предпосылки как для выставления неограниченного количества предметов на электронные торги, так и для увеличения количества участников таких торгов, расширяя географию аккредитации на электронных торговых площадках, в том числе с целью привлечения иностранных инвесторов.

Список использованных источников

1. Чашейко, Т. Н. Об определении терминов «аукцион» и «электронный аукцион» при отчуждении объектов недвижимости в Республике Беларусь / Т. Н. Чашейко // Экономика, организация строительства и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: сборник материалов научно-технической конференции профессорско-преподавательского состава БНТУ в рамках 19-й Международной научно-технической конференции «Наука – образованию, производству, экономике» и 74-й научно-

технической конференции ППС БНТУ, 13 мая 2021 г. / редкол.: О. С. Голубова [и др.]; сост. Н. А. Пашкевич. – Минск: БНТУ, 2021. – С. 81.

2. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2020. – Режим доступа: <https://gki.gov.by/ru/pravmon/view/spravka-o-rezultatax-provedenija-pravovogo-monitoringa-v-otnoshenii-postanovlenija-soveta-ministrov-7538/>. – Дата доступа: 31.10.2021.

УДК 334

О ХОДЕ КИТАЙСКО-РОССИЙСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА В РАМКАХ «ЛЕДОВОГО ШЕЛКОВОГО ПУТИ»

Чжан Ваньи (张琬懿)

Шэньянский технологический институт (沈阳工学院)

e-mail: doudoutang1222@sina.com

Summary. The proposal and implementation of the "Ice Silk Road" initiative is conducive to promoting the cooperation and exchanges between China and related countries in the Arctic region. China and Russia have many common interests in Arctic affairs. This article will collect, summarize, and sort out the status of China-Russia cooperation in key areas under the "Ice Silk Road" framework.

1. Политика и правила

В качестве важного проекта, совместно реализуемого Китаем и Россией, «Ледяной шелковый путь» поможет объединить многие стратегии и инициативы двух стран и будет способствовать всестороннему сотрудничеству между Китаем и Россией в Арктике. Владимир Ремига, председатель Координационного комитета Международной конференции, однажды сказал: инициатива по созданию Евразийского экономического союза и интеграции Евразийского экономического союза и проекта «Один пояс, один путь» становится поистине глобальной инициативой. Коренным образом меняют существующие мировой порядок.

2. Инфраструктура

Игорь Шувалов, председатель Национального банка развития России, выступил с заявлением, в котором говорится: «Национальный банк развития Китая и Национальный банк развития России совместно инвестируют в строительство ледоколов для развития проекта Шелкового пути на льду». Для поддержки развития строительства инфраструктуры между Китаем и Россией Банк развития Китая готовит для этого проекта 27 млрд рублей (около 3 млрд юаней). По словам президента Си Цзиньпина, эти средства помогут развитию Арктического СПГ-2 (сжиженный природный газ).

3. Кооперация производственных мощностей

Китай имеет долгую историю разработки и использования природного газа, но исследования соответствующих технологий обнаружения постепенно начали развиваться вместе с развитием нефтегазовой промышленности. Сотрудничество с Россией в области разработки нефти и газа в Арктическом регионе позволит двум странам учиться на сильных сторонах друг друга и учиться на технологических преимуществах друг друга в области разработки нефти и газа. Проект «Ямал СПГ», совместно осуществляемый Китаем и Россией в рамках «Один пояс и один путь», представляет собой мегапроект мирового уровня, объединяющий разведку и разработку, сжижение, транспортировку и продажу. Это важный шаг вперед для «Ледяной шелковый путь». Этот проект играет важную роль в обеспечении внутренних поставок СПГ и реализации системы поставок природного газа из нескольких источников». После нормальной работы проекта, он стал «газификацией Цзянсу» и «газом». Реализация стратегии преобразования дельты реки Янцзы обеспечивает мощную энергетическую поддержку.