

# НОВОСТИ БЕЛОРУССКОЙ ГИЛЬДИИ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

**Совместные усилия государственных и общественных структур приносят успех**

**Министерство по управлению государственным имуществом и приватизации и Белорусская гильдия специалистов по недвижимости подписали Договор о сотрудничестве.**

Мингосимущество давно сотрудничает с БГН, крупнейшей республиканской организацией на рынке недвижимости. В развитие этих партнерских отношений и был заключен договор, в котором намечены многие направления совместной деятельности. В преамбуле отмечена цель: создание условий для экономического развития нашей республики и формирование цивилизованного рынка недвижимости, в первую очередь, с помощью приватизации.

Одним из примеров явится 4-я Международная ярмарка недвижимости стран СНГ, проводимая Гильдией в октябре. На ней пройдут аукционные торги лучших объектов, предлагаемых к приватизации по всей республике. Кроме того, ярмарка включает в себя конференцию по проблемам недвижимости и выставку.

## КУПИТ ЛИ КОГДА-НИБУДЬ МИНЧАНИН ДОМ В ПУХОВИЧАХ?

Вопрос этот не праздный. Ведь в нашем государстве рынок недвижимости регулируется многочисленными актами, зачастую противоречащими друг другу. Именно на правовую защиту собственника недвижимости как на основу правового государства обратил внимание в своем выступлении на недавней Белорусско-американской конференции, проведенной Конституционным Судом Республики Беларусь, президент БГН Николай Трифонов. Были отмечены и наиболее тормозящие развитие рынка недвижимости правовые нормы.

И вот в мае Конституционный Суд принял в производство дело о соответствии Конституции Республики Беларусь Постановления Верховного совета о порядке купли-продажи квартир (домов) и принятого на его основе в 1993г. Советом Министров Временного положения. В Гильдию пришел запрос с просьбой высказать мнение по поводу этих актов, до сих пор разрешающих покупать жилье лишь гражданам, проживающим в данном



населенном пункте республики. Исходя из него, дом в какой-нибудь деревне может купить лишь обитатель этой же деревни. А житель Минска не может законно купить квартиру в Пуховичах.

Многочисленные члены БГН осуществляют операции с жилой недвижимостью по всей стране, и именно к ним обращаются со своими проблемами граждане. На основании опроса членов Гильдии и была составлена справка в Конституционный Суд. И суд решит, конституционны ли подобные запреты.

## ГИЛЬДИЯ РАСТЕТ

Вновь приняла пополнение Белорусская гильдия специалистов по недвижимости.

30 мая состоялось очередное заседание Совета БГН. В это общественное объединение вступили еще два участника рынка недвижимости Беларуси.

Закрытое акционерное общество «Несси» из Минска широко известно своей полиграфической продукцией: иллюстрированные журналы «Несси», «Золотая орхидея» и др. Но у этой фирмы есть ряд амбициозных проектов в области недвижимости. Один из них — создание в центре Минска ресторана быстрого питания по европейскому образцу в национальном стиле. Другой — связан с рекреационной недвижимостью. Основой его является молодежный гостиничный комплекс «Несси-Сити» на Браславских озерах (проект архитектора А.И.Чадовича, в прошлом члена совета БГН).

Общество с ограниченной ответственностью «ЛТВ» из Минского района является владельцем престижного магазина и ресторана «Парк» на углу ул. Ольшевского и пр-та Пушкина, ведет строительство ряда других объектов.

Членство в БГН становится все более привлекательным для серьезных фирм, работающих на рынке недвижимости республики. Благодаря своему авторитету Гильдия может обеспечить им поддержку государства в общественно-полезных проектах. Да и потребители услуг, например, желающие построить квартиру долевым способом, все чаще обращаются в БГН: является ли та или иная фирма членом Белорусской гильдии специалистов по недвижимости? Они знают: членство в БГН — гарантия надежности.

**Ф**ормирование рынка в нашей стране, в том числе рынка недвижимости, начало процесса приватизации, активизация банковской деятельности предопределили появление такого специфического вида услуг, как оценка. Большинство из нас владеют квартирами, дачами, а те, кто побогаче — более дорогостоящими объектами, в общем — тем, что можно в любой момент продать и приобрести, выяснив предварительно реальную цену. Чем больше развит рынок недвижимости, тем острее ощущается потребность в оценщиках-профессионалах, независимых ни от покупателей, ни от продавцов, ни от посредников, каждый из которых в определенной степени заинтересован в результатах сделки. В то же время существует ситуация, когда сделка не осуществляется, но оценить объект необходимо: для нужд кредитования под залог, при страховании, налогообложении, при разрешении имущественных споров, для реализации инвестиционных проектов. В Республике Беларусь независимые профессиональные оценщики существовали под крылом Белорусской гильдии специалистов по недвижимости, а совсем недавно Министерство юстиции зарегистрировало новое республиканское общественное объединение — Белорусское общество оценщиков (БОО).

У некоторых читателей, возможно, возникнет вопрос, неужели в былые времена у нас в стране подобной деятельностью никто не занимался всерьез? Оказывается — занимались, да вот только в рамках одного строго определенного метода. Для цивилизованного рынка, к зарождению которого мы все целенаправленно стремимся, требуются совершенно иные, более качественные подходы к оценке недвижимого имущества. О том, какие методики оценки недвижимости используются сегодня в мире и об их отличительных особенностях корреспондент «Несси» попросил рассказать президента Белорусского общества оценщиков Николая Трифонова.

«При социалистической системе хозяйствования главным являлся метод, основанный на затратном подходе. До недавнего времени он был единственным официальным в Республике Беларусь. Авторами этой методики были Госстат и его преемник — Министерство статистики и анализа. Логика этого подхода совершенно естественна: любое здание или сооружение должно быть построено из каких-то материалов, и каждый кирпичик, который вкладывается в это здание, каждый час рабочего времени имеют определенную стоимость. Используя данные о материальных и трудовых затратах, вложенных в здание, делается вывод о его стоимости (если здание старое, то учитывается амортизация). Не вдаваясь в подробности, следует отметить, что внутри этого, как и лю-