

Учитывая предпосылки развития рынка недвижимости и сегодняшнюю ситуацию, можно говорить о том, что в ближайшем будущем мало что изменится. Стабильно растущий спрос коснётся лишь нового жилья, а достаточно большие объёмы застройки не позволяют сформироваться дефициту. Новые кредитные продукты банков и льготирование постройки квартир и домов для многих категорий граждан также являются причиной продолжающегося застоя на вторичном рынке недвижимости. Можно с уверенностью говорить о том, что цены на вторичном рынке будут уменьшаться, пока не станут примерно равны цене жилья в новостройках. Стоимость коммерческой недвижимости сложно прогнозировать, однако высока вероятность того, что она не изменится. Допускается возможность роста арендных ставок, что не исключено, так как ситуация на экономической арене, в целом, оценивается положительно. Перспективы инвестиций в недвижимость Республики Беларусь сегодня оцениваются высоко, так как стоимость покупки и аренды в Беларуси гораздо ниже, чем в России и на Украине, что не исключает значительного притока капиталов в данную сферу уже в ближайшем будущем.

ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО ИПЭВ. – 2009. – 304 с.

УДК 347.214.2

Доверительное управление недвижимостью в Республике Беларусь на современном этапе

Воронько Н.В.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Зачастую собственник имущества, которое расположено на территории Республики Беларусь, находится за ее пределами либо по

другим причинам и не имеет возможности самостоятельно осуществлять использование своего имущества. В таком случае есть несколько возможных вариантов его действий: сдать имущество в аренду, продать или передать в доверительное управление (траст). При прочих равных условиях во многих случаях последний вариант является наиболее выгодным. К примеру, по общему правилу на имущество, переданное в доверительное управление (ДУ), не может налагаться взыскание по долгам вверителя, кроме случая признания вверителя банкротом.

Попробуем разобраться в понятии «доверительное управление» и проанализировать степень развития данного вида услуг у нас в Республике Беларусь.

Основные нормативные правовые акты:

✓ Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 (глава 52) – далее ГК.

✓ Банковский кодекс Республики Беларусь от 25.10.2000 N 441-3 (глава 23) – далее БК.

✓ Положение о доверительном управлении ценными бумагами, утвержденное Постановлением Государственного комитета по ценным бумагам Республики Беларусь от 12 июня 2000 г. N 10/П (в ред. постановлений Госкомитета по ценным бумагам от 08.12.2000 N 28/И, Комитета по ценным бумагам при Совмине от 20.12.2002 N 24/И) – далее Положение № 10/П.

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (вверитель) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется за вознаграждение осуществлять управление этим имуществом в интересах вверителя или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Сторонами договора являются:

- 1) вверитель
- 2) доверительный управляющий.

В договоре может быть также указан и выгодоприобретатель, однако он стороной договора не является – в таком случае договор ДУ имуществом приобретает вид договора об исполнении третьему лицу.

Вверителем является любой собственник имущества (должен обладать полным вещным правом). Вверитель наделяет доверительного управляющего возможностью реализации прав вверителя, но управомоченным лицом остается сам вверитель.

Доверительным управляющим по договору может быть лишь профессиональный участник гражданского оборота – коммерческая организация (за исключением унитарного предприятия) или индивидуальный предприниматель.

Предмет договора ДУ имуществом закреплен в статье 896 ГК Республики Беларусь. Согласно этой статье, объектом доверительного управления могут быть:

- предприятия и другие имущественные комплексы,
- отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу,
- ценные бумаги,
- права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами,
- исключительные права
- другое имущество.

Особенности договора доверительного управления в Беларуси:

✓ договор ДУ недвижимым имуществом должен быть заключен в *письменной форме*, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества, и подлежит *государственной регистрации*;

✓ в Беларуси используется в основном для разрешения вопросов передачи наследства (услуги душеприказчика);

✓ может использоваться в целях снижения налогового бремени (у нас – в отдельных случаях, когда вверитель – иностранное лицо, а управляющий осуществляет коммерческую деятельность в отношении нескольких вверителей);

✓ позволяет учредителю выделить определенную часть имущества (недосягаемо при разделе имущества, кроме случаев банкротства);

Проанализировав ситуацию в Беларуси, можно сделать вывод, что на сегодняшний момент рынок трастовых услуг у нас плохо развит. Достаточно сложно найти компании, непосредственно оказывающие услуги доверительного управления. При этом большин-

ство из них являются совместными с российскими компаниями. Это объясняется гораздо большей степенью развития трастовых отношений в России. На примере компании «Золотой город» можно рассмотреть перечень основных видов услуг, оказываемых при ДУ недвижимостью:

- ✓ оптимальные условия коммерческого использования объектов ДУ;

- ✓ обеспечение функционирования объектов ДУ (информационно-аналитическое, правовое, финансово-экономическое, материально-техническое и кадровое обеспечения);

- ✓ управление эксплуатацией объектов;

- ✓ оптимизация функционирования объектов (обеспечение коммерческой привлекательности объектов, минимизация потерь не функционирующих объектов);

- ✓ организация выполнения условий договора пользователями объектов ДУ (слежение и контроль за сроками и формами финансовых расчетов, совершенствование форм и методов взаиморасчетов, координация взаимодействия с пользователями объектов ДУ);

- ✓ достижение цели собственника (получение дохода, рост стоимости недвижимости, расширение сферы бизнеса – диверсификация).

Компания поможет оптимизировать налоговую нагрузку, иные расходы, клиент сможет получать доход и следить за своим имуществом, находясь на любом расстоянии от собственности.

Однако сегодня на рынке услуг Беларуси самым распространённым видом трастовых операций является доверительное управление арендуемым имуществом: как при его поиске и сдаче в аренду, так и при его эксплуатации. При этом эти услуги в своём большинстве оказывают риэлтерские компании. Вот список некоторых из них: ООО "Динас", ООО «СК ФЕЛИКС», «АБ ГРУПП», агентство недвижимости «ПРИАМ – М» и другие.

На основе всего вышеизложенного материала, можно сделать вывод, что одним из перспективных направлений развития рынка недвижимости является доверительное управление (траст), которое позволяет повысить эффективность использования недвижимости за счёт внедрения систем, рационально сочетающих в себе интересы государства, собственника и отдельных граждан.

Однако на сегодняшний день доверительное управление имуществом не получило в Республики Беларусь такого широкого распространения как в других странах. Это вызвано многими причинами, как внутренними, так и внешними. Однако этот прогрессивный рыночный инструмент должен стать вполне обычным и применяемым в нашем государстве. Он имеет достаточно преимуществ перед другими договорами в сфере недвижимости. К тому же доверительное управление является одной из возможностей привлечения в РБ инвестиций, пусть и не в привычной форме, однако эти денежные потоки будут проходить через нашу республику, давая возможность работать с ними.

ЛИТЕРАТУРА

- 1) Гражданский Кодекс Республики Беларусь № 218-3 (глава 52) (с поправками и изменениями);
- 2) Закон Республики Беларусь от 22.12.1991 г. «О налогах на доходы и прибыль»;
- 3) Методические указания Государственного налогового комитета Республики Беларусь от 21.05.1996 N 14 (ред. от 22.05.2001) «По исчислению налога на доходы и прибыль иностранных юридических лиц»;

УДК 338.23:331.2 (083.133)

Формирование стоимости строительных работ субъектами малого предпринимательства

Голубова Н.А.

(научный руководитель – Валицкий С.В.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

В целях упрощения порядка налогообложения организаций и индивидуальных предпринимателей, создания благоприятных условий деятельности Указом Президента РБ от 09.03.2007 № 119 (далее Указ № 119) утверждено Положение об упрощенной системе нало-