

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Эффективной формой организации деятельности субъектов хозяйствования является аренда. Аренда, как правило, повышает эффективность производства, ускоряет рост прибыли и производительности труда. Преодолевается убыточность производства, усиливаются стимулы к достижению высоких конечных результатов.

В ближайшей перспективе основной целью Правительства в сфере развития арендных отношений является расширение возможностей и повышение эффективности рынка недвижимости для субъектов хозяйствования.

Использование арендных отношений в хозяйственной практике выявило следующие проблемы:

- отсутствие льгот при выкупе арендованного имущества;
- невыгодный односторонний, устанавливаемый арендодателем договор аренды помещений;
- сложная процедура согласования проектов застройки и оформления договора аренды;
- платность всех согласований;
- не происходит оценка рыночной стоимости размера арендной платы и др.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что сложившаяся сегодня ситуация по аренде государственного и коммунального имущества не устраивает ни потенциальных арендаторов (закрытый доступ к информации), ни собственников имущества (недополучение доходов в республиканский и местные бюджеты вследствие разницы между среднерыночными ставками и ставками, полученными в результате расчетов по действующим методикам).

Основными причинами неэффективного использования аренды являются проблемы в системе использования государственного и коммунального имущества, которые обусловлены следующими правовыми проблемами и несовершенством законодательства:

- регулирование арендных отношений — предмет ведения субъекта Республики Беларусь и органов местного самоуправления;
- вопросы развития малого предпринимательства находятся в совместной юрисдикции Республики Беларусь и ее субъектов и не являются предметом прямого ведения органов местного самоуправления.

В качестве основных направлений совершенствования арендных отношений можно перечислить:

- разработку единой методики определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда и земельные участки;
- при определении арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества переход к рыночному ценообразованию. Ры-

ночные ставки арендной платы должны определяться независимыми оценочными организациями;

- предоставление права безаукционного выкупа помещения добросовестным арендаторам и др.

Реализация предложенных мер позволит активизировать потенциальные возможности аренды в обеспечении субъектов хозяйствования необходимым имуществом, земельными участками и другой недвижимостью, что положительно скажется на результатах хозяйственной деятельности субъектов хозяйствования и внесет свой вклад в решение производственно-экономических задач, вытекающих из Концепции социально-экономического развития государства.

*С. И. Малыгина, магистр экон. наук  
БГЭУ (Минск)*

## КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РЫНОЧНЫМИ РИСКАМИ В БАНКАХ

Установленные Национальным банком Республики Беларусь требования к организации систем управления рисками (в том числе рыночными) и внутреннего контроля, основанные на международных стандартах риск-менеджмента, носят холистический характер и обязательны к исполнению. Их реализация позволит существенно улучшить организацию деятельности банков, обеспечить ее стабильность и снизить уровень рисков. Однако ввиду общего характера указанных требований банкам необходимо осуществлять самостоятельную методическую разработку механизмов функционирования отдельных элементов этих систем и их взаимодействия друг с другом.

Исходя из практики деятельности белорусских банков, наибольшие проблемы возникают при реализации элементов систем, в отношении которых требуется существенная структурная перестройка, дополнительные затраты на автоматизацию, разработка (актуализация) методологического сопровождения процессов.

В связи с этим предлагаются рекомендации:

- по определению оптимальной организационной структуры систем управления рисками и внутреннего контроля, которая должна соответствовать определенным общим требованиям: оптимальности — чем меньше ступеней, тем эффективнее управление; оперативности — полномочия и ответственность должностных лиц следует распределять таким образом, чтобы обеспечивать быстрое принятие управленческих решений; экономичности — оптимальное разделение управленческих функций, исключаящее их дублирование;

- разработке механизма формирования требований к информационным системам и программно-техническим средствам в области