

сударства. Одним из первоочередных направлений совместной деятельности является модернизация пунктов пограничного пропуска и транспортной инфраструктуры. С учетом общности историко-культурного наследия Беларуси, Литвы и Польши особое значение приобретает разработка совместных с сопредельными странами ЕС международных туристских маршрутов. Имеют перспективы трансграничные водные путешествия по Августовскому каналу, Неману, Западной Двине.

Т.М. Розина
БГЭУ (Минск)

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ЕГО ГЛОБАЛИЗАЦИИ И ПРОБЛЕМЫ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В БЕЛАРУСИ

Рынок недвижимости возник в Беларуси более десяти лет назад. Процессы приватизации жилья, государственного имущества создали предпосылки для возникновения рыночных отношений между субъектами прав на недвижимость. Вместе с тем неравномерность процесса рыночных преобразований привела к дефициту нормативно-правовой базы, обеспечивающей как государственное регулирование, так и саморегулирование этого сегмента рынка.

Актуальность этого вопроса для Республики Беларусь очевидна. Отсутствие полноценной нормативно-правовой базы в сфере недвижимости, начиная от законов и заканчивая инструкциями и методическими разработками, повышает степень риска для иностранных инвесторов настолько, что они часто не считают возможным участвовать в финансировании даже привлекательных проектов. Поскольку объекты недвижимости стали товаром, то урегулирование вопросов торговли этим специфическим товаром в Беларуси существенно содействовало бы процессу вступления ее в ВТО, так как в других странах мирового сообщества сделки, связанные с недвижимостью, совершаются уже несколько столетий, следовательно, теория и практика их заключения прошли уже долгий путь совершенствования. В настоящее время процесс глобализации привел к новому уровню развития отношений на мировом рынке недвижимости — разработаны международные документы, обобщающие лучший опыт многих стран в указанной сфере.

Было бы целесообразно для Республики Беларусь изучить документы международного уровня, в том числе Европейского сообщества, и с их учетом подготовить проекты белорусских основополагающих документов, регулирующих отношения, связанные с недвижимостью как на внутреннем, так и внешнем рынках.

Следует учесть и опыт Российской Федерации, где рыночные реформы шли более активно и накоплен как положительный, так и негативный опыт развития отношений на рынке недвижимости. И для России,

и для Беларуси характерны специфические особенности развития этих отношений. Они обусловлены тем, что с появлением приватизированных объектов недвижимости при совершении сделок купли-продажи, обмена или передачи в аренду одним из самых важных был вопрос оценки объекта. Появилась новая профессия — оценщик.

Спрос в РФ на услуги оценщиков возрастал лавинообразно, что привело к созданию профессионального общественного объединения — Российского общества оценщиков. Им была создана методическая база для проведения оценочных работ, а также система профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с учебными заведениями. Однако бурное развитие профессии привело к появлению оценщиков, не соблюдающих каких-либо стандартов, работающих вне рамок профессиональной организации и оказывающих услуги очень низкого качества. Поэтому возникла необходимость ввести государственное регулирование оценочной деятельности для обеспечения должного качества услуг. Эту задачу решил Федеральный закон № 135 ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.

В его развитие было принято постановление правительства РФ “Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации” № 932 от 20.08.1999 г., в котором указанным органом определено Минимущество России. Уполномоченному органу было поручено разработать проект стандартов оценки, обязательных к применению. Данные документы были приняты постановлением правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г. Различают национальные и международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО или IVS) постоянно совершенствуются.

В РФ в настоящее время общее количество утвержденных и разрабатываемых стандартов составляет более 30. Их применение призвано обеспечить процесс оценки имущества и проведение сертификации услуг. Основные задачи системы стандартов услуг в области оценки сводятся к следующим: обеспечить взаимопонимание и взаимодействие между всеми участниками процесса оценки имущества; создать нормативную базу для обеспечения проведения сертификации услуг по оценке; установить единые требования к методам оценки, содержанию и форме отчетов по оценке; создать и вести систему классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке; гармонизировать терминологию, классификацию услуг, методов оценки с международными стандартами и др.

Важность и необходимость этой работы не вызывает сомнений. Однако специалисты обращают внимание на некоторые особенности такой работы на современном этапе. Например, отмечается, что понятия “недвижимость” и “оценка различных объектов недвижимости” широко используются на практике, однако их теоретическое обоснование применительно к специфическим условиям рынка РФ находится в стадии становления, а многие термины имеют неоднозначную трактовку. Неоднозначность вызвана тем, что все исходные методические материалы заимствованы из иностранных работ с разной степенью их освоения и в различ-

ных интерпретациях, с разной степенью точности перевода европейских и американских источников, имеющих свои особенности. Кроме того, отмечается и преобладание в представлениях оценщиков инженерно-технических подходов, так как среди первых в РФ были именно такие специалисты, причем это присуще и международной оценочной деятельности.

В ходе развития теории и практики оценки недвижимости, кроме технических, стали более тщательно изучаться другие аспекты этого рынка. Было признано, что оценка — это функция маркетинга, и рынок недвижимости должен изучаться с позиций маркетингового подхода. Это позволит снизить риски и потери в ходе операций с недвижимостью. В Беларуси целесообразно эту работу начать с изучения опыта, накопленного международным сообществом и, прежде всего, в сфере оценочной деятельности.

Особенности переходной экономики и высокие темпы инфляции вынуждают оценщиков недвижимости в Республике Беларусь применять такие методики, которые не вполне соответствуют международным и европейским стандартам. С учетом реальной ситуации в республике признано целесообразным разработать систему национальных стандартов оценки. Комитетом по стандартизации, метрологии и сертификации при Совете Министров Республики Беларусь приказом от 27.12.2002 г. создан Национальный технический комитет по стандартизации "Оценка стоимости". К работе в указанном комитете приглашаются все юридические лица — резиденты Республики Беларусь, заинтересованные в создании национальных стандартов оценки.

А.И. Рубахов
ЧТУ (Ченстохова, Польша)

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТРАНСГРАНИЧНЫХ ЛОГИСТИЧЕСКИХ СИСТЕМ МЕЖДУНАРОДНЫХ ПЕРЕВОЗОК НА ГРАНИЦАХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ С ЕВРОСОЮЗОМ

С приближением границ Европейского союза к Республике Беларусь остро стала проблема совершенствования логистических систем трансграничных автомобильных перевозок в местах пересечения государственной границы. Несмотря на сравнительно удобное географическое положение страны и транзитный характер транспортной системы Беларуси, интенсивность автотранспортных потоков на пограничных грузовых переездах постоянно колеблется в зависимости от политических, экономических, сезонных причин. В этой связи представляется актуальным рассмотрение проблем развития пограничных терминалов как логистических систем. Несоответствие мощности и инфраструктуры трансграничных логистических объектов потребностям глобального рынка ведет к негативным результатам не только в транспортном комплексе, но и во всей экономике Беларуси, а также в соседних государствах.