

объектов недвижимости. Основной упор необходимо сделать на создании сообщения (текстового или визуального), которое люди будут распространять через социальные сети самостоятельно, уже без участия организатора. Сообщения, передаваемые по социальным сетям, вызывают больше доверия у потенциальных потребителей товара.

Источники

1. Формирование спроса и стимулирование сбыта недвижимости [Электронный ресурс] // Учебные материалы. — Режим доступа: <https://is.gd/cLURht>. — Дата доступа: 24.03.2020.

2. Журавель, В. Маркетинг недвижимости [Электронный ресурс] / В. Журавель // Энциклопедия недвижимости. — Режим доступа: <https://www.marketing.spb.ru/lib-special/branch/realty.htm>. — Дата доступа: 21.03.2019.

3. Рейтинг SMM-агентств [Электронный ресурс] // Рейтинг байнета. — Режим доступа: <https://is.gd/1CTPRR>. — Дата доступа: 23.03.2020.

4. What your age says about how you use the Web [Electronic resource] // The next web. — Mode of acces: <https://is.gd/2ELQA8>. — Date of access: 21.03.2020.

5. Лешин, П. На какие хитрости идут застройщики, чтобы продать квартиры [Электронный ресурс] / П. Лешин // Новостной портал RBC. — Режим доступа: <https://is.gd/uEGiUM>. — Дата доступа: 21.03.2020.

<http://edoc.bseu.by/>

СНИЛ «Коммерсант»

М. С. Сазонов, Д. О. Мацкевич

Научный руководитель — кандидат экономических наук С. Л. Флерко

ПРОБЛЕМА ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В работе проведен анализ основных проблем, с которыми сталкиваются операторы рынка недвижимости Республики Беларусь, связанные с недостатком качественных складских помещений и пробелами законодательства в данной сфере, а также предложения по решению данных проблем.

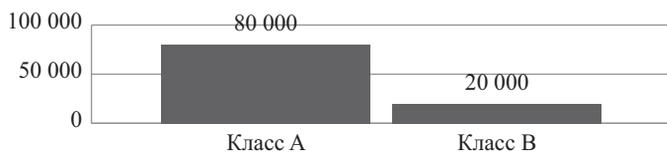
В наше время остро стоит проблема эффективного функционирования складов в системе логистики, независимо от их назначения и вида деятельности, что возможно лишь при успешном решении целого ряда основных проблем: выбор между собственным складом и складом общего пользования, определение количества складов и размещение складской сети, выбор места расположения склада, определение вида и размера склада, разработка системы складирования.

Склад должен рассматриваться не изолированно, а как интегрированная часть логистической цепи. Только такой подход позволит обеспечить успешное выполнение основных функций склада и достижение высокого уровня эффективности его работы [1].

Сегодня арендовать склад сложнее, чем снять офис. Проблема дефицита качественных складских площадей в целом стоит также остро, как и несколько лет назад. Объемы строительства качественных складов гораздо ниже уровня спроса.

Так, на I квартал 2019 г. объем спекулятивной складской недвижимости в Минске и Минском регионе класса А и В составил 560 тыс. м², не учитывая складов для собственного потребления. Из данного объема склады класса А составляют 340 тыс. м², а класса В — 220 тыс. м².

Спрос на складские помещения класса А составил 80 тыс. м², класса В — 20 тыс. м², если не брать в расчет российских операторов, которые планируют зайти на белорусский рынок. Спрос на складские помещения класса А и В в Минске и Минском регионе представлен на рисунке.



Спрос на складские помещения класса А и В, м²

Наибольшую долю в общем объеме спроса на складскую недвижимость класса А занимают торговые сети — 40 %, 33 % занимают интернет-магазины, 21 % — поставщики и всего 6 % — логистические провайдеры.

Так, в Минске продолжается строительство новых складских помещений по мере появления вакантных площадей [2]. Однако основная часть функционирующих в Республике Беларусь складов по степени оснащенности и техническому состоянию относится к складам класса С и D, что составляет около 75 %. Наибольшим спросом пользуются небольшие складские помещения площадью до 150 м². Существует острая нехватка в таких площадях, поэтому многие предприятия строят собственные склады площадью в среднем на 2–3 тыс. — класса А для собственных нужд [3].

В качестве примера состояния имеющихся складских площадей и их использования можно привести описание недвижимого имущества одного из гомельских торговых предприятий коммунальной собственности. В состав предприятия входит более 20 тыс. м² торговых площадей, более 43 тыс. м² складских площадей, овощехранилище, бывший холодильник государственного резерва (хладокомбинат), а также тысячи метров административных и промышленных площадей (всего более 115 тыс. метров). Нарабатывая огромные убытки от торговой деятельности предприятие смогло восстановиться за счет прекращения всей иной деятельности, кроме аренды, которая и была обозначена в качестве основного вида деятельности.

В настоящее время данное предприятие самый крупный оператор на рынке арендной недвижимости Гомельской области. Сдано в аренду более 27 тыс. метров складских площадей, более 17 тыс. метров торговых, а также тысячи метров иной площади (всего более 51 тыс. метров). Практически весь крупный республиканский ритейл, имеющий интересы в Гомельской области, сотрудничает в части аренды с данным предприятием.

Учитывая, что предприятие государственное, оно работает в соответствии с Указом Президента № 150 и не может самостоятельно определять размер арендной ставки. За счет этого предприятие теряет огромные деньги в виде разницы между размером коммерческой и государственной арендной ставки. Это как раз те деньги, которые должны были быть потрачены на возобновление «ресурса» арендных площадей, их капитальный ремонт и содержание, поскольку капитальный ремонт является обязанностью собственника. Имея на своем балансе тысячи метров площадей в капитальных строениях и изолированных помещениях предприятие не может вкладывать зарабатываемые деньги в содержание и развитие недвижимости, которая находится в не всегда приглядном состоянии [4].

Но в то же время, имея в собственности огромные площади, предприятие и в подобных сложных условиях выживает за счет того, что имеет место ценовой демпинг по сравнению с конкурентами. К тому же сдать в аренду маленькую площадь пусть даже по высокой цене и сдать несколько тысяч метров по относительно низкой это две большие разницы.

Благодаря выходу в свет Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.06.2018 г. № 433, положение государственных арендодателей улучшилось, но появились и дополнительные проблемы [5].

Расходы арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду недвижимого имущества, затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и другие услуги не включаются в арендную плату и возмещаются арендатором в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь (п. 5 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 г. № 150 (далее — Положение № 433, Указ № 150)).

Следует обратить внимание, что Положение № 433 принято в целях реализации норм Указа № 150 и, соответственно, определяет порядок возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов, понесенных арендодателем (ссудодателем) в соответствии с данным указом [4, 5].

Государственный арендодатель, имеющий в наличии площади под сдачу в аренду, расположенные в различных капитальных строениях и удаленные в пространстве друг от друга, сталкивается с проблемой должного обслуживания недвижимости и выставлением расходов на обслуживание на арендаторов. Практика хозяйственных споров по взысканию подобных платежей с арендаторов показывает, что экономические суды требуют ведение учета затрат по каждому отдельно стоящему капитальному строению (сколько строительных и иных материалов потрачено на ремонт и содержание данного здания, сколько человеко-часов и каких именно работников затрачено и т.д.).

По факту получается, что государственное предприятие, занимающееся каким-то видом деятельности, допустим производством, не может обеспечить подобное ведение бухгалтерского учета, поскольку заработная плата работников уже включена в затраты по основному производству и внести их еще куда-то уже невозможно, а ведение всех затрат на содержание и обслуживание какого-то отдельно стоящего строения совместно с подводящими коммуникациями не предусмотрена учетной политикой и самой программой бухгалтерского учета.

Таким образом, предприятия просто теряют значительные суммы денежных средств, либо закладывают их в расходы по основному производству, удорожая и без того недешевую продукцию. Как вариант, некоторые предприятия все-таки пытаются выставлять какие-то расходы арендаторам, и многие арендаторы их безропотно принимают и оплачивают. Но рано или поздно находится арендатор, который требует конкретики по предъявленным расходам и дело доходит до суда, в котором предприятия, понесшие реальные расходы, оказываются проигравшей стороной не способной доказать свою правоту. Для сведения, работа по выделению в бухгалтерском учете отдельного ведения затрат по сдаваемому в аренду имуществу, специалистов-программистов в сфере 1С для вышеуказанного Гомельского предприятия была оценена в 10 тысяч у.е. на старте.

В итоге, имущество, еще не начавшее приносить доход уже на стадии подготовки учета, требует немаленьких вложений, которые вряд ли отобьются, поскольку это только одна из проблем.

Так, для решения проблемы функционирования объектов государственной складской недвижимости как минимум необходимо предоставить организациям возможность действовать на основе рыночных арендных ставок в целях получения прибыли, а также предоставления возможности распределять данную выручку, пусть и в виде целевых вложений, на модернизацию и восстановление устаревшего фонда предприятий.

Для подтверждения вышесказанного, можно привести пример сдаваемого в 2019 г. в аренду торгового помещения по адресу проспект Победы, 17, площадью 280 м². Данное предприятие сдавало его по максимально возможной для данного места государственной ставке — 13 (5,6 евро) рублей, спустя некоторое время — 15 (6,5 евро) рублей. В свою очередь соседние торговые помещения, собственниками которых являются частные лица, в этом же месте сдаются от 15 до 20 евро за квадратный метр. Необходимо отметить, что состояние помещений одинаково хорошее — проведен ремонт, подвесные потолки, новые стеклопакеты.

Таким образом, предприятие, сдавая данное помещение по государственной ставке, получает с аренды от 1570 до 1820 евро. Однако, если бы была предоставлена возможность сдавать в аренду по рыночным ставкам, как это делают частные лица, то арендодатель получал бы от 4200 до 5600 евро в месяц за данное помещение. Часть разницы могла бы перераспределяться на ремонт остальных помещений, принадлежащих предприятию, а также на возведение и развитие иных как торговых, торгово-складских и складских помещений.

В заключение стоит отметить, что в Республике Беларусь пока так и не получили достаточного развития современные складские комплексы клас-

са А и В, работающие по логистическим технологиям товародвижения. Организации оптовой торговли не имеют своевременного технологического и программного обеспечения, ориентированного на потребителя.

Источники

1. Состояние складской инфраструктуры в Республике Беларусь [Электронный ресурс] // Visit.ru. — Режим доступа: https://vuzlit.ru/199843/sostoyanie_skladskoy_infrastruktury_respublike_belarus. — Дата доступа: 20.09.2020.

2. Аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Национальное кадастровое агентство. — Режим доступа: <http://analytics.nca.by/>. — Дата доступа: 11.10.2020.

3. Логистика складирования [Электронный ресурс] // Studref. — Режим доступа: https://studref.com/625119/logistika/logistika_skladirovaniya. — Дата доступа: 07.10.2020.

4. О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 29 марта 2012 г., №150 / Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31200150>. — Дата доступа: 05.10.2020.

5. Об утверждении Положения о порядке возмещения арендаторами (судополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 07 июня 2018 г., № 433 / Совет Министров Республики Беларусь. — Режим доступа: <http://www.government.by/ru/solutions/3227>. — Дата доступа: 05.10.2020.

<http://edoc.bseu.by/>

СНИЛ «Коммуникатор»

А. В. Шуманская

Научный руководитель — доктор филологических наук Н. И. Курганова

СМЫСЛОВЫЕ ДОМИНАНТЫ КОНЦЕПТА ЖЕНЩИНА В ЯЗЫКОВОМ СОЗНАНИИ БЕЛОРУСОВ И РОССИЯН

В статье представлены результаты исследования концепта ЖЕНЩИНА на основе сопоставительного анализа ассоциативных полей, полученных от россиян и белорусов. Моделирование концепта проводится через призму выделения стереотипного ядра, когнитивной, полевой и смысловой структуры концепта ЖЕНЩИНА в языковом сознании носителей двух славянских культур.

Объектом нашего исследования избран концепт ЖЕНЩИНА, поскольку он входит в число базовых концептов любой культуры, отражая сложную культурно обусловленную систему измерения картины мира, внутренней (духовной) жизни представителя той или иной культуры.

Целью работы является моделирование содержания и структуры концепта ЖЕНЩИНА и выделение смысловых доминант в языковом сознании