

СЕМИНАР

«Доступ малого и среднего бизнеса к собственной недвижимости в Беларуси» Пресс-релиз

Семинар «Доступ малого и среднего бизнеса к собственной недвижимости в Беларуси» состоялся 22 декабря 2011 года, г. Минск, гостиница «Европа». Организован центром социально-экономических исследований **CASE Беларусь**. В рамках семинара состоялось четыре сообщения и дискуссия.

С сообщением «Доступ малого и среднего бизнеса к объектам недвижимости» выступил **Дмитрий Бабицкий**. Отмечено, что опросы представителей малого и среднего бизнеса указывают на не столь безусловное стремление к собственности. Из числа опрошенных – таких только 2/3. Остальная треть намерена довольствоваться арендой недвижимости. Автор исследования выделил четыре основные проблемы доступа к объектам недвижимости. Первая проблема - асимметрия информации. Правообладатель – государство – обладает много большей информацией, чем представители бизнеса, кандидаты в правообладатели. Вторая проблема – сложные технические условия на подключение к инженерным сетям. Третья – значительные административные барьеры. Четвертая – коррупция. Исследования содержат несколько рекомендаций. В частности, рекомендуется создание специализированных сервисных групп при исполнительных комитетах; внедрение в некоторых случаях упрощенной системы проектирования; применение принципа “одно окно” при подключении к инженерным сетям; реструктуризация (разукрупнение) и продажа по частям недвижимости неэффективных государственных предприятий.

С сообщением «Продажа объектов государственной недвижимости: проблемы и перспективы» выступила **Екатерина Трубович**. Автор указала на четыре основные проблемы. Во-первых, ограниченный доступ к необходимой информации. Во-вторых, сложность ознакомления с документацией и самим объектом перед аукционом (торгами) при низком качестве подготовки объектов недвижимости к аукциону (торгам). В-третьих, - обычно незначительные сроки оплаты. В-четвертых, отсутствие четкой процедуры инициирования аукционов. Автор рекомендует применение единой формы представления сведений об объектах недвижимости на сайтах Госкомимущества, областных и местных исполнительных комитетов; создание сервисных групп – специальных подразделений при исполкомах, которые будут предоставлять всем заинтересованным лицам комплексную информацию о государственных объектах недвижимости, готовящихся к продаже. Автор также указал на

целесообразность реструктуризации и продажи неэффективных предприятий по частям, в том числе с изменением назначения земельных участков и строений. В числе рекомендаций - обеспечение свободного доступа к генеральным и детальным планам планировки территории.

Еще с одним интересным сообщением выступил **Владимир Лауто**. Автор рассказал о работе, результатом которой стали спецификации четырех бизнес-процессов подключения объектов недвижимости к инженерным сетям. На основе собственного опыта им специфицированы процедуры и время исполнения бизнес-процессов подключения капитального строения к сетям энергоснабжения (длительность процесса 15-35 дней), к сетям водоснабжения (8-30 дней), теплоснабжения (10-41 день), газоснабжения (20-35 дней).

В выступлении **Сергея Шаврова**, среди прочего, указано на низкую мотивацию приобретения собственности из-за неразвитости ее использования в целях ипотеки. Особенно ущербен институт земельной ипотеки. В 2010 году количество ипотек земельных участков в стране – 291 (только граждане). В то время в странах Европы с аналогичным Беларусии населением количество ипотек земельных участков обычно не ниже 200 000 (граждане и юридические лица). Ипотеке собственности препятствуют высокие проценты по кредитам; сложность ипотеки имущества, которое поступит к собственнику в будущем; отсутствие инфраструктуры рефинансирования банков при долгосрочном ипотечном кредитовании. В частности, отсутствие рынка закладных и соответствующей инфраструктуры. Несмотря на возможности, предоставляемые законодательством, юридические лица земельные участки в собственность не берут. Залог же прав аренды земельных участков до сих пор особого распространения не получил. И не получит до тех пор, пока аренда не станет долгосрочной.

В дискуссии принял участие председатель Минского столичного союза предпринимателей и работодателей **Владимир Карягин**, представитель Госкомимущества РБ **Дмитрий Ядрищенский**, председатель Белорусской научно-промышленной ассоциации **Александр Швец** представители частных компаний.

Среди участников семинара распространены две аналитические записки:

Дмитрий Бабицкий, Владимир Валетко, Екатерина Трубович, Доступ малого и среднего бизнеса к собственной недвижимости в Беларуси: результаты исследования.

Екатерина Трубович, «Продажа и регистрация объектов недвижимости в Беларуси: проблемы и рекомендации».

Дополнительные сведения о работе семинара можно также найти [здесь](#).