

---

# Развитие системы управления недвижимостью в Минске

---

Гурьянова Л.В.

---

# Развитие системы управления недвижимостью в Минске

- **Целью** разработки концепции является повышение эффективности управления рынком недвижимости, увеличение доходов бюджета города и улучшение их структуры, а также привлечение дополнительных инвестиций в городское хозяйство.

**Реализация концепции** ориентирована на обеспечение увязки управления недвижимостью с градостроительным планированием, создание целостной системы учета и регистрации объектов недвижимости, совершенствование экономических, правовых и организационных механизмов государственного управления недвижимостью.

---

## 8 основных направлений реализации концепции:

- **Первое направление** - разработка и введение функционального зонирования территории Минска.

Зонирование это предполагает деление территории города на следующие функциональные зоны: жилая зона, общественно-деловая зона, производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур, ландшафтно-рекреационная зона, а также зоны специального назначения.

# 8 основных направлений реализации

## КОНЦЕПЦИИ:

- В соответствии с видом территории необходимо установить ограничения на ее использование, а также определить перспективы территориального развития города.
- Система зонирования должна стать инструментом регулирования рынка недвижимости, на основе которой можно будет осуществлять:
  - определение территорий, подлежащих перспективному развитию,
  - прогнозирование на ближайшую и отдаленную перспективу тенденций и структуры развития объектов недвижимости,
  - разработку стратегии формирования и регулирования цен на недвижимость для обеспечения оптимального развития города,

# 8 основных направлений реализации концепции:

- создание условий повышения инвестиционной привлекательности недвижимости на основе четкого определения юридического статуса объектов недвижимости, выявления территориальных особенностей различных районов,
  - проведение экономического анализа инвестиционных проектов (с позиции потенциального инвестора), проектов продажи участка городских земель или отдельного здания (с позиции владельца недвижимости),
  - осуществление городской администрацией контроля реконструкции, нового строительства, функционального репрофилирования земельного участка или здания.

# 8 основных направлений реализации

## КОНЦЕПЦИИ:

- **Второе направление** - совершенствование системы учета недвижимости, которая должна основываться на материалах технической инвентаризации земельных участков, зданий и сооружений.

Учету должны подлежать все объекты недвижимости, находящиеся на территории Минска. Каждому объекту должен быть присвоен уникальный регистрационный (кадастровый) номер.

Кадастровый номер и описание каждого объекта должны фиксироваться в едином городском банке данных объектов недвижимости - Государственном земельном кадастре Минска.

## 8 основных направлений реализации концепции:

- **Третье направление** - разработка модели и проведение массовой оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. На основании данных учета недвижимости необходимо осуществить проведение регулярной массовой оценки рыночной стоимости недвижимости, расположенной на территории г. Минска.

# 8 основных направлений реализации концепции:

- Необходимо:
  - ежегодное определение стоимости всех объектов недвижимости Минска на начало года;
  - оценка объектов недвижимости, находящихся в коммунальной собственности, для целей залога, отчуждения, внесения в качестве неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;
  - оценка объектов недвижимости, находящихся в коммунальной собственности и передаваемых в частную собственность или предоставляемых в пользование на аукционной или конкурсной основе;
  - проведение по запросам уполномоченных органов оценки стоимости объектов, находящихся в частной собственности, в целях отчуждения для государственных или общественных нужд, а также проведение оценки по запросам граждан и юридических лиц.



# 8 основных направлений реализации концепции:

- **Четвертое направление** - развитие системы регистрации прав на недвижимость.

Необходимо объединить систему регистрации прав на землю и систему регистрации прав на строения. Такие функции должен выполнять единый государственный орган.

Регистрации должен подлежать весь спектр прав на объекты недвижимости - право собственности, пожизненного наследуемого владения, пользования (аренды, субаренды, безвозмездного пользования), залога и другие.

# 8 основных направлений реализации концепции:

- **Пятое направление** - совершенствование налогообложения недвижимости.

В результате создания системы учета и оценки недвижимости, а также системы регистрации прав на недвижимость городские власти получают полную информацию о том, кто в Минске какой недвижимостью владеет и сколько она реально стоит. На основе этих данных необходимо разработать и ввести систему эффективного налогообложения недвижимости.

Мингорсовет должен использовать свои полномочия по регулированию налоговых ставок на недвижимость в зависимости от функционального назначения объектов, их стоимости, соответствия функциональной зоне города.

# 8 основных направлений реализации

## КОНЦЕПЦИИ:

- **Шестое направление** - совершенствование регулирования отношений, связанных с распоряжением земельными участками, находящимися в коммунальной собственности, а также зданиями, сооружениями и помещениями. Целесообразно предоставлять землю для коммерческого использования только на основании договора аренды.

Подбор арендаторов земельных участков и находящихся в коммунальной собственности зданий, сооружений и помещений в центральной части Минска необходимо осуществлять на конкурсной или аукционной основе.

По мере проведения массового определения рыночной стоимости объектов недвижимости следует обеспечить переход к системе налогообложения и арендных платежей, основанных на рыночной стоимости.

## 8 основных направлений реализации концепции:

- **Седьмое направление** - совершенствование системы государственного финансирования городского жилищно-коммунального хозяйства.

С этой целью необходимо в первую очередь отказаться от дотирования жилищных служб (путем как прямых дотаций из бюджета, так и скрытых дотаций за счет аренды коммунальной собственности) и переходить на адресное субсидирование малоимущего населения.

# 8 основных направлений реализации концепции:

- **Восьмое направление** - совершенствование отношений на вторичном рынке недвижимости.

Необходимо разрешить отчуждение права аренды земли, позволяющее с согласия арендодателя осуществлять сделки с арендными правами (куплю-продажу, переуступку, залог, внесение в уставный фонд). Процедура согласования таких сделок с Мингорисполкомом не должна предусматривать взимания дополнительных платежей с нового арендатора. Это позволит создать рынок свободных земельных участков в рамках действующего земельного законодательства.