
РЫНОК АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

А.И. Чигрина

В Беларуси интенсивное распространение аренды недвижимости как возможности реализации предпринимательской инициативы и способа обеспечения своей деятельности необходимыми средствами производства начинается с 1989 г. Аренда выступала способом создания возможностей для эффективного использования земли, других природных ресурсов и имущества в народном хозяйстве в целях усиления заинтересованности трудовых коллективов и отдельных граждан в развитии производства и улучшении качества продукции, более полного удовлетворения социальных и иных потребностей граждан [3].

Понятие «рынок аренды коммерческой недвижимости» законодательно не закреплено в нормативных правовых актах Республики Беларусь. Анализ существующих теоретических наработок, а также изучение практических аспектов функционирования арендных отношений позволяет нам предложить следующее определение: рынок аренды коммерческой недвижимости – это особая форма взаимодействия арендаторов и арендодателей, а также иных участников по поводу использования объектов коммерческой недвижимости с целью получения дохода.

В настоящее время совокупность проблем, связанных с арендой коммерческой недвижимости, не является достаточно проработанной, учитывающей особенности современного этапа развития экономических отношений Республики Беларусь. Это первая предпосылка, вызывающая необходимость углубленного изучения деятельности рынка аренды коммерческой недвижимости.

К негативным особенностям данного рынка в Республике Беларусь, кроме отсутствия законодательного оформления, следует отнести:

1. Недостаточность и недоступность информации для арендаторов об имеющихся площадях, отсутствие единой базы информации.

2. Незрелость инфраструктуры данного рынка.

3. Отсутствие квалифицированных специалистов в области управления недвижимостью.

Десять лет (1990–2000 гг.) недвижимость Республики Беларусь использовалась неэффективно. До 2002 г. на рынке были представлены в основном объекты «советской постройки» и помещения на первых этажах жилых домов, которые по своим характеристикам не могли удовлетворять возросшие требования арендаторов. Система планово-предупредительного ремонта, сложившаяся в СССР, была разрушена; средства для проведения ремонтных работ на балансовых объектах у организаций отсутствовали, что привело к снижению потребительских характеристик объектов недвижимости, ухудшению состояния инженерных коммуникаций, неразвитости инфраструктуры данного рынка.

Результатом подобной политики в области рынка недвижимости оказались:

– несоответствие планировок, отделки, инженерных подсистем современным требованиям;

– ненадлежащее состояние объектов и систем обеспечения их функционирования.

Преобразования, происходящие в экономической жизни общества, развитие частного предпринимательства, повлекли за собой повышение требований к состоянию и качеству объектов недвижимости, к отделке зданий, наличию подъездов, развитости коммуникаций и пр. Усилился контроль со стороны органов власти за использованием и состоянием объектов коммерческой недвижимости, изменились требования пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические и экологические условия.

В настоящее время белорусский рынок аренды коммерческой недвижимости подразделяется на два сектора в зависимости от формы собственности:

1) аренда недвижимости, находящейся в государственной и коммунальной собственности (основной собственник – Главное

хозяйственное управление, Управделами Президента, а также областные управления);

2) аренда недвижимости, находящейся в частной собственности.

Особенностью правового регулирования арендных отношений нежилых помещений в Республике Беларусь является разграничение сфер государственной и коммунальной недвижимости, и недвижимости, находящейся в частной собственности, за исключением торговых площадей, порядок установления арендной платы для которых установлен Указом Президента Республики Беларусь № 148 от 24 марта 2005 г. «О неотложных мерах по поддержке предпринимательства».

Действующее законодательство детально регламентирует порядок сдачи в аренду помещений, права и обязанности сторон, способы и порядок формирования арендной платы, состав арендного платежа, базовые ставки арендной платы в разрезе целевого назначения помещений и областей, порядок применения повышающих и понижающих коэффициентов, их размеры, механизм осуществления расчетов для зданий, помещений и сооружений, находящихся в государственной и коммунальной собственности.

Отношения, возникающие между арендатором и арендодателем при аренде нежилых помещений частной формы собственности, за исключением торговых мест, расположенных на рынках или иных торговых объектах частной формы собственности, регламентируются общими нормами Гражданского кодекса Республики Беларусь, закона «Об аренде» и положениями, заключенного между ними в письменной форме договора, что обуславливает возникновение множественных споров между участниками данных сделок, связанных с непониманием ими статуса недвижимости, незнание нормативного регулирования данной сферы, а также многообразные финансовые аспекты данных отношений.

Любой рынок подлежит изучению с позиций отдельных его участников. Особенностью рынка аренды является то, что товаром на нем выступает недвижимость – конкретные помещения, сдаваемые под аренду.

Как потребительская стоимость данные помещения обладают естественными исключительными свойствами, созданными конкретным трудом. Качественная определенность данного товара заключается в способности быть важнейшим средством производства дохода. Реализация коммерческой недвижимости как потребительской стоимости

происходит в процессе ее потребления с возможностью получения основных и дополнительных доходов собственниками и государством в виде налоговых и арендных платежей.

Как стоимость коммерческая недвижимость обладает общественными свойствами, определяющим из которых является формирование национального богатства страны. Стоимость коммерческой недвижимости проявляется в процессе ее обмена, находя свою количественную определенность в виде цены реализации, либо цены использования.

Объекты недвижимости по функциональному назначению разделяются на коммерческую и промышленную недвижимость. Под коммерческой недвижимостью понимается совокупность офисных зданий и помещений административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины и торговые центры; рестораны, кафе и другие объекты общепита; пункты бытового сервиса и обслуживания. К промышленной недвижимости следует отнести заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и прочие инженерные сооружения; паркинги и гаражи; склады и складские помещения [5].

По целевому назначению выделяют производственную, складскую, торговую, административную, развлекательную и иную коммерческую недвижимость.

В зависимости от качества недвижимости следует выделить следующие классы:

- класс А – возведенные по высоким стандартам качества строения в деловом центре города с развитой инфраструктурой;
- класс В – менее качественные постройки с обязательным наличием круглосуточной охраны и пр.;
- класс С – реконструированные или подвзвнутые косметическому ремонту здания бывших советских НИИ;
- класс D – неэксплуатируемые сооружения, нуждающиеся в полной реконструкции [5].

Субъектами рынка аренды коммерческой недвижимости в Республике Беларусь являются: арендодатели (собственники); арендаторы; профессиональные участники рынка недвижимости.

В качестве арендаторов может выступать юридическое лицо любой формы собственности, имеющее право собственности на данный объект. Арендодатели национального рынка представлены двумя категориями:

1) сдающими временно неиспользуемые в собственной деятельности помещения в аренду с целью получения дополнительного дохода; 2) теми, для которых предоставление помещений в аренду является основным видом деятельности, основным источником дохода.

Арендаторами могут быть юридические лица и индивидуальные предприниматели, нуждающиеся в помещениях для осуществления своей основной деятельности.

Категорию профессиональных арендаторов представляют две группы: институциональные и неинституциональные участники. Выделение данной категории участников обусловлено деятельностью государства с целью реализации своих интересов на данном рынке, а также деятельностью отдельных коммерческих структур [5].

В настоящее время основная часть объектов, сдаваемых в аренду, находится в государственной или областной собственности.

Процедура сдачи в аренду недвижимости, порядок составления договора и определение арендной платы по объектам, находящимся в республиканской и областной собственности, регулируются Положением о порядке сдачи в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в республиканской собственности, утвержденным указом Президента Республики Беларусь № 498 от 4.07.2006 г. и локальными нормативно-правовыми актами областных Советов депутатов.

Сдача зданий, сооружений и помещений в аренду осуществляется с письменного разрешения фондов, осуществляющих управление недвижимостью, и согласования проекта договора аренды. При этом заключение договора аренды осуществляется либо после соглашения сторон, либо по результатам проведения аукциона по продаже прав на заключение договора. Договор должен быть подписан в пятидневный срок со дня получения разрешения на торги или после их проведения. После предоставления арендодателем требуемых законодательством документов фонд в десятидневный срок дает разрешение на сдачу зданий, помещений и сооружений в аренду. Фонд имеет право отказать в сдаче объектов недвижимости в аренду.

Начальная цена права на заключение договора аренды нежилого помещения складывается согласно требованиям Положения об аукционах объектов коммунальной собственности. Площадь помещения умножается на базовую ставку платы за производственные

помещения; начальная цена зависит от качества, месторасположения, обеспеченности коммуникациями, иных условий.

Аукционы проводятся раз в месяц, информация о лотах появляется как минимум за 10 дней до аукциона. Информация об аукционах доступна для заинтересованных пользователей в специализированной периодической печати, а также на специализированных интернет-источниках. На каждый аукцион выставляется 5 и более лотов. В 2006–2007 гг. наиболее востребованными оказались помещения для торговли, аптек, парикмахерских, автомоек и иных пунктов услуг [2].

Тенденции развития второго сегмента – рынка коммерческой недвижимости – следует рассматривать по трем направлениям: офисная, складская и производственная недвижимость.

В 2006–2007 гг. отмечалось снижение спроса на офисную и торговую недвижимость. Спрос на покупку офисов практически отсутствовал, клиенты ориентировались в основном на аренду. В настоящее время потенциальных арендаторов интересуют небольшие помещения (10–30 кв.м) с высоким техническим состоянием. Как отмечают аналитики, спрос в данном секторе не успевает за предложением, поэтому ценовой диапазон по аренде данной недвижимости – от 4 до 41 евро за кв.м, в зависимости от классности объекта. Однако в ближайшее время следует ожидать повышения спроса на офисные помещения, что вызвано переводом индивидуальных предпринимателей в сферу частных унитарных предприятий и, как следствие, необходимостью получения ими юридического адреса.

На рынке складских помещений за 2006–2007 гг. также произошли изменения. В частности, количество желающих приобрести складские помещения в собственность снизилось, в то время как спрос на аренду подобных помещений вырос практически вдвое. Так, в 2004–2005 гг. инвесторов в основном интересовала покупка, в 2007 г. – аренда.

Уменьшение спроса на покупку складских помещений произошло преимущественно за счет снижения потребности в складах площадью менее 500 кв.м. Причинами такой ситуации являются либо предшествующая покупка, либо строительство. Потенциальных покупателей интересует недвижимость, находящаяся за пределами города, которую можно перепрофилировать под складские помещения.

Однако данные объекты имеют ряд недостатков: часто не завершена процедура оформления документов на них, либо неудовлетворительное состояние помещений, отсутствие подъездных путей и коммуникаций.

Требования арендаторов г. Минска и областных центров, предъявляемые к складской недвижимости, различны. Так, столичные арендаторы предпочитают арендовать не только современные складские помещения, но и получать дополнительный пакет услуг: ведение учета, погрузочно-разгрузочные работы и пр. Областным арендаторам достаточно снять помещение неотапливаемое, охраняемое, с подъездами. В тоже время арендаторы предпочитают снимать многопрофильные помещения: склад, офис и производство в одном месте, что позволяет снизить транспортные и временные издержки.

Предпочтения арендаторов складской недвижимости зависят от целевого назначения и размеров бизнеса. Так, небольшие торговые фирмы интересуются помещениями от 80 до 100 кв.м, торгово-производственные предприятия интересуются помещениями от 100 до 200 кв.м, торговые и производственные предприятия, связанные с продуктами питания, нуждаются в отапливаемых вентилируемых помещениях с наличием хороших подъездных путей, соответствующих санитарно-эпидемиологическим требованиям. К складским помещениям для хранения пищевых продуктов и медицинских препаратов предъявляются повышенные требования также со стороны контролирующих органов. Привлекательность складской недвижимости оценивается арендаторами в большей степени по расположению транспортных магистралей, чем по их географическому положению.

Наибольший удельный вес в общем предложении складских помещений занимают переоборудованные неиспользуемые производственные площадки заводов и фабрик. Однако данные объекты зачастую не подходят для специализированного использования, так как не отвечают современным требованиям, не оборудованы погрузочно-разгрузочными приспособлениями, не соответствуют требованиям санитарной и противопожарной безопасности.

Годовая ставка аренды складских помещений варьируется от 36 до 96 евро, хотя прямой зависимости от объективных параметров не существует.

На помещения производственного назначения в 2006–2007 гг. наблюдался повышенный спрос, поскольку предложения на аренду такой недвижимости практически отсутствуют. Как показали результаты проведенного нами опроса собственников, причина такой ситуации кроется в нежелании арендодателей предоставлять помещения под производство, так как это значительно увеличивает их коммунальные платежи, что отягощает обязательства арендодателя. Производственные помещения не строятся на продажу или для сдачи в аренду с целью получения дохода, их строят исключительно согласно своим требованиям, поэтому этих помещений на рынке предлагается меньше всего. Проведенный анализ показал, что наибольший спрос в Республике Беларусь наблюдается на помещения площадью от 100 до 300 кв.м. Повышенный спрос в настоящее время наблюдается и на помещения под открытие мастерских по обслуживанию автомобилей. Риэлтеры предполагают, что предложение производственных помещений будет постепенно снижаться, а спрос – увеличиваться, что вызовет рост цен на подобную недвижимость.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о стадии активного развития рынка аренды коммерческой недвижимости в Республике Беларусь, о чем свидетельствуют и то, что удельный вес лизинга недвижимости в общей сумме лизинговых сделок – менее 1 %, а соотношение сделок аренды и покупки недвижимости составляет 80:1. Ежегодный прирост арендных ставок – не ниже уровня 20 % [4].

Дальнейшее изучение методики и методологии организации рынка арендных услуг будет способствовать развитию в Беларуси малого и среднего бизнеса, повышению качества эксплуатации как государственной, так и частной недвижимости, вовлечению в оборот неэффективно используемых объектов и привлечению инвестиций в экономику областей и страны в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Грабовой, П.Г.* Экономика и управление недвижимостью: учеб. для вузов / П.Г. Грабовой. – Смоленск: Смоленск Плюс, 1999. – 314 с.
2. Недвижимость для бизнеса: актуальные вопросы покупки, продажи, аренды / Н. Хаванская [и др.] // Бизнес-портал [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа: <http://realt.bel.biz/content/view/49/43/>. – Дата доступа: 12.10.2007.
3. Об аренде: Закон Респ. Беларусь, 12.12.1990 N 460-XII: в ред. Закона Респ. Беларусь от 30.07.2004 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Гродно, 2007.
4. Сектор аренды коммерческой недвижимости вступил в фазу активного развития // Белорусы и рынок [Электронный ресурс]. – 2007. Режим доступа: – Дата доступа: 09.11.2007.
5. *Стерник, Г.М.* Структура и функции рынка недвижимости // Консалтинговая группа «Лекс» [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа: <http://www.lexgroup.ru/rus/osnnapr/>. – Дата доступа: 21.11.2007.

РЕЗЮМЕ

В статье рассматриваются состояние и перспективы развития рынка аренды коммерческой недвижимости в Республике Беларусь. Даются определение понятия «рынок аренды коммерческой недвижимости», а также краткая характеристика рынка аренды недвижимости республики, находящейся в государственной и коммунальной собственности. Анализируются субъекты и объекты данного рынка, приводится классификация объектов аренды. Рынок аренды частной коммерческой недвижимости анализируется в разрезе трех сегментов: складской, офисной и производственной недвижимости.

*Статья поступила в редакцию 21 ноября 2007 г.