

УДК 332.72

## **ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ**

**Е.В. ХМЕЛЬ<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>к.э.н., заведующий кафедрой «Экономика, организация  
строительства и управление недвижимостью»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*Аннотация. В современном мире, где можно посредством цифровых технологий оперативно передавать информацию, дистанционно удостоверять личность, ставить электронную подпись и электронную печать, рынок недвижимости стремится к дистанционному проведению сделок. Зарубежный опыт в сфере рынка недвижимости свидетельствует об актуальности данного направления. Применяемые в Республике Беларусь подходы в работе с объектами недвижимости демонстрируют готовность перехода нашей страны к данным технологиям.*

*Ключевые слова: объекты недвижимости, сделки с недвижимостью, VR туры, видеозвонок, дистанционные сделки.*

## **FEATURES OF REAL ESTATE TRANSACTIONS**

**E.V. KHMEL<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>PhD, Head of the Department of  
Economics, Construction Organization and Real Estate Management  
Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*Annotation. In the modern world, where digital technologies allow for quick information transfer, remote identity verification, electronic signatures, and electronic seals, the real estate market is moving towards remote transactions. Foreign experience in the real estate sector confirms the relevance of this trend. The approaches used in the Republic of Belarus regarding real estate demonstrate our country's readiness to adopt these technologies.*

*Key words: real estate objects, real estate transactions, VR tours, video calls, remote transactions.*

В Республике Беларусь цифровизация затронула многие отрасли экономики, в том числе и строительную. Даже самая консервативная часть строительной отрасли, касающаяся вопросов недвижимости, перешла на новый уровень. Казалось бы, как можно дистанционно решать такие значимые вопросы как выбор квартиры для покупки или сдача в аренду офиса, продажа гаража или покупка склада? Как показывает практика, все вопросы решаемы благодаря современным технологиям.

Самостоятельно поиск необходимых объектов недвижимости можно осуществлять, не выходя из дома благодаря специализированным онлайн площадкам, на которых представлены качественные фотографии и четкое описание представленных объектов. В последние годы в дополнение к фотографиям или вместо них размещают видео объекта, которое помогает максимально рассмотреть объект недвижимости с минимальными затратами времени в любое время суток. Естественно, процесс снятия видео более длительный и затратный, но и возможностей привлечь потенциальных покупателей у этого способа больше.

Еще одним интересным способом демонстрации объектов недвижимости является организация просмотров при помощи видеозвонка, который позволяет получить полную информацию об объекте за счет возможности задать интересующие вопросы и сразу же при просмотре объекта получить на них ответы от специалиста. Данный метод успешно использовался даже в профессиональной сфере, когда в период 2019-2020 года для уменьшения риска распространения острых респираторных инфекций в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь при проведении осмотра объекта оценки разрешил «до 1 июня 2020 г. по согласованию с заказчиком оценки производить осмотр объекта, подлежащего оценке, с использованием средств видеосвязи через глобальную компьютерную сеть Интернет в режиме онлайн» [1].

Для максимальной визуализации объектов недвижимости организывают VR туры, которые позволяют перемещаться по помещению с эффектом присутствия, что позволяет рассмотреть объект полностью, а не с отдельных ракурсов. Данная технология позволяет

оценить планировку и состояние помещения, а также влияет на быстроту совершения сделки так как не надо ездить на просмотры объектов, которые могут располагаться в разных частях города, страны или за ее пределами.

В Республике Беларусь данная технология начала внедряться на рынке недвижимости начиная с 2018 года. Например, в агентстве недвижимости «Авангард Недвижимость» уже в июле 2019 года «внедрили виртуальные туры объектов, как стандарт продажи объектов на вторичном рынке. Около 70% объектов Авангард Недвижимость в каталоге сайта и на портале reat.by размещены с VR-туром» [2].

Для ускорения поиска требуемого объекта недвижимости можно использовать искусственный интеллект. «Человек может в одном предложении сформулировать пожелания к будущей квартире, а нейросеть разберет его запрос на параметры, проанализирует базу и подберет максимально подходящие варианты» [3].

Если виртуальным показом недвижимости, онлайн прогулкой по ней и участием искусственного интеллекта никого не удивить, то возможность совершения сделок с объектами недвижимости дистанционно поражает.

Данное направление начало активно развиваться в 2020 году в связи с пандемией коронавируса, из-за которой практически все страны мира ввели ограничения на свободу передвижения тем самым нанеся удар по рынку недвижимости. Например, в Китае в январе 2020 года наблюдалось снижение продаж объектов недвижимости на 35% по сравнению с 2019 годом, а в России было зафиксировано после объявления карантина падение спроса на 60–80 % [4].

Таким образом рынок недвижимости столкнулся с глобальной проблемой, которая в итоге стала катализатором для развития таких трендов рынка недвижимости как: цифровое управление сделками; дистанционная оценка недвижимости; виртуальные просмотры объектов; использование искусственного интеллекта для поиска и покупки недвижимости.

В современном мире темп жизни ускоряется, а это значит, что людям приходится за короткий промежуток времени принимать и осуществлять больше решений и действий. Поэтому люди начинают искать возможности уменьшения затрат своего времени даже при совершении сделок с недвижимостью. Если есть возможность

произвести осмотр объектов недвижимости онлайн с максимальным получением информации о нем, то зачем куда-то ехать. Если есть вопросы и на них можно получить ответы, не приезжая в агентство недвижимости, то зачем тратить свое время. Если можно приобрести объект недвижимости без личного участия и оформления доверенности, то зачем усложнять себе жизнь.

Так как же можно совершить сделку с объектом недвижимости дистанционно? Данная технология еще довольно новая и не во всех странах ее используют.

Например, в Болгарии дистанционные сделки с недвижимостью осуществляются с 2015 года [5]. Даже иностранцу можно купить недвижимость без личного присутствия, но с оформлением доверенности по месту жительства или в консульской службе Болгарии. Для идентификации личности юристам достаточно фото или видео с открытым паспортом. Обсуждение вопросов сделки осуществляется посредством видео звонков, а передача документов происходит через электронную и экспресс почту.

В России с 2019 года нотариусы получили право проводить дистанционные сделки с недвижимостью. «Каждая из сторон сделки выбирает удобную нотариальную контору в своем городе, нотариусы проверяют все документы, стороны согласовывают удобное время проведения дистанционной сделки. Далее уже согласованный с заявителями проект договора заводится в Единой информационной системе нотариата. Он подписывается электронной подписью заявителя в нотариальной конторе, а после – усиленной квалифицированной подписью нотариуса, что придает этому документу юридическую силу» [6]. Потом нотариус эту сделку дистанционно регистрирует и отправляются в электронном виде в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. Выдача готовых документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости можно получить в регистрационном ведомстве по месту жительства. Следует отметить, что совершение дистанционных сделок с недвижимостью возможно только между гражданами России.

В Казахстане по инициативе покупателя можно совершать сделки с недвижимостью в онлайн-режиме без физического обращения в Центр обслуживания населения и к нотариусу с 1 июля 2024 года для этого достаточно быть гражданином Казахстана и иметь электронно-

цифровую подпись. «Заключение сделки составит не более восьми часов, а регистрация – всего 10 минут. Процесс сделки начинается с видеоидентификации личности продавца и покупателя посредством биометрической аутентификации. Если продавец состоит в браке, то супругу также предстоит пройти эту процедуру. Далее участники сделки назначают видеозвонок с нотариусами, где последние убеждаются в личности участников и подлинности сделки. Договор купли-продажи подписывается электронно-цифровой подписью» [7].

В Республике Беларусь вопросы с дистанционным приобретением недвижимости находятся на стадии утверждения законодательного проекта. В ГПУ «Национальное кадастровое агентство» в конце 2023 года разработали комплексный проект закона о внесении изменений в Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 2002 года [8]. Согласно данного проекта предусматривается возможность «купить квартиру в другом городе, не приезжая в него. При регистрации сделок с недвижимостью пользоваться не бумажными документами, а информацией из государственных информационных ресурсов. Отдавать документы не только регистратору, но и уполномоченному лицу. Подавать заявление на регистрацию через единый портал электронных услуг» [9]. В настоящее время предложенные изменения находятся на стадии рассмотрения, но опыт других стран свидетельствует о том, что принятие на законодательном уровне решения об осуществлении дистанционных сделок с недвижимостью только вопрос времени.

Развитие цифровых технологий, формирующих новые формы и способы передачи информации способствуют развитию отечественных и зарубежных рынков недвижимости. Данные технологии экономят время при выборе объекта недвижимости, оперативно позволяют организовать документооборот и проведение необходимых процедур по закреплению прав на недвижимость. Для Республики Беларусь применение технологии дистанционного заключения сделок с недвижимостью является перспективным этапом развития рынка недвижимости.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Госкомимущество – о проведении осмотра объектов оценки в условиях сложившейся эпидемиологической ситуации // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/novosti/obshchestvenno-politicheskie-i-v-oblasti-prava/2020/april/48917/>. – Дата доступа: 18.10.2024.

2. Не на карантине: VR-туры, выезд риэлтера, покупка квартиры не выходя из дома. Рецепты от «Авангарда» // Портал REALT.BY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/27291/>. – Дата доступа: 20.10.2024.

3. Широков А. Недвижимость вышла в нейросеть // Коммерсантъ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/6687525>. – Дата доступа: 20.10.2024.

4. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. – Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. – 202. - №1.

5. Дистанционная продажа // ЛидерБГ-България [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://liderbolgaria.ru/kak-prodaty-nedvizhimosty-v-bolgarii/distantsionnaya-prodazha>. – Дата доступа: 18.10.2024.

6. Велесевич С. Сделка через нотариуса: как дистанционно купить жилье в другом городе// Недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5e58c8b79a7947233afe5725?from=cory>. – Дата доступа: 22.10.2024.

7. Золотухин М. Казахстанцы смогут покупать и продавать жилье онлайн //Новости Казахстана [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.zakon.kz/obshestvo/6439978-kazakhstantsy-smogut-pokupat-i-prodavay-zhile-onlayn.html>. – Дата доступа: 02.11.2024.

8. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс]: закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г. № 133-З // ЭТАЛОН ONLINE. – Режим доступ: <https://etalonline.by/document/?regnum=N10200133https://etalonline.by/document/?regnum=N10200133>. – Дата доступа: 02.11.2024.

9. Сидарок И. Недвижимость по новым правилам. Дистанционные покупки и цифровая регистрация жилья // Звезда [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: <https://zviazda.by/ru/news/20231128/1701172653-nedvizhimost-pornovym-pravilam-distancionnye-pokupki-i-cifrovaya>. – Дата доступа: 02.11.2024.

## REFERENCES

1. Goskomimushchestvo – o provedenii osmotra obyektov otsenki v usloviyakh slozhivsheysya epidemiologicheskoy situatsii // Natsionalnyy pravovoy Internet-portal Respubliki Belarus [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <https://pravo.by/novosti/obshchestvenno-politicheskie-i-v-oblasti-prava/2020/april/48917/>. – Data dostupa: 18.10.2024.

2. Ne na karantine: VR-tury, vyyezd rieltera, pokupka kvartiry ne vykhodya iz doma. Retsepty ot «Avangarda» // Portal REALT.BY [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <https://realt.by/news/article/27291/>. – Data dostupa: 20.10.2024.

3. Shirokov A. Nedvizhimost vyshla v neyroset // Kommersant [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <https://www.kommersant.ru/doc/6687525>. – Data dostupa: 20.10.2024.

4. Korostelkina I.A., Voronkova N.V. – Rynok nedvizhimosti v period pandemii: sovremennyye trendy i prognozy // Trendy i upravleniye. – 202. - №1.

5. Dstantsionnaya prodazha // LiderBG-Blgariya [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <https://liderbolgaria.ru/kak-prodaty-nedvizhimosty-v-bolgarii/distantsionnaya-prodazha>. – Data dostupa: 18.10.2024.

6. Velesevich S. Sdelka cherez notariusa: kak distantsionno kupit zhilye v drugom gorode// Nedvizhimost [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa <https://reality.rbc.ru/news/5e58c8b79a7947233afe5725?from=copy>. – Data dostupa: 22.10.2024.

7. Zolotukhin M. Kazakhstantsy smogut pokupat i prodavat zhilye onlayn //Novosti Kazakhstana [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <https://www.zakon.kz/obshestvo/6439978-kazakhstantsy-smogut-pokupat-i-prodat-zhile-onlayn.html>. – Data dostupa: 02.11.2024.

8. O gosudarstvennoy registratsii nedvizhimogo imushchestva, prav na nego i sdelok s nim [Elektronnyy resurs]: zakon Resp. Belarus. 22 iyulya 2002 g. № 133-Z // ETALON ONLINE. – Rezhim dostup:

<https://etalonline.by/document/?regnum=H10200133><https://etalonline.by/document/?regnum=H10200133>. – Data dostupa: 02.11.2024.

9. Sidarok I. Nedvizhimost po novym pravilam. Distantcionnyye pokupki i tsifrovaya registratsiya zhilia // Zvyazda [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <https://zviazda.by/ru/news/20231128/1701172653-nedvizhimost-po-novym-pravilam-distancionnye-pokupki-i-cifrovaya>. – Data dostupa: 10.11.2024.