

## STIMULATION OF DEVELOPMENT OF RENTAL HOUSING FUND IN THE REPUBLIC OF BELARUS

*The article deals with the direction of stimulating the development of rental housing fund in the Republic of Belarus. Abroad developed sector of rental housing is often a prerequisite for economic progress, not its consequence, as it stimulates the population to labor migration. The state's task is to create conditions for the construction of complexes of rental homes for different categories of citizens, the development of double rent, associations of renters and employers, housing associations and corporations, as well as the creation of the legal framework of relations of owners and tenants of residential facilities and extension of information support of the citizens about the features of these relations, the establishment of courts of housing.*

**Keywords:** rental housing; housing construction; housing fund; housing conditions; dwelling; owners; tenants; double rent; housing association; housing corporation.

**М. М. Еременко**

кандидат экономических наук

Институт жилища — НИПТИС им. С. С. Атаева (Минск)

## СТИМУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ФОНДА НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*В статье рассмотрены направления стимулирования развития фонда наемного жилья в Республике Беларусь. За рубежом развитый сектор наемного жилья зачастую является предпосылкой экономического прогресса, а не его следствием, поскольку стимулирует население к трудовой миграции. Задача государства состоит в создании условий для строительства комплексов арендных домов для различных категорий граждан, развития двойного найма, объединений наемодателей и нанимателей, жилищных ассоциаций и корпораций, а также в создании правового поля отношений собственников и нанимателей жилых помещений, информационном обеспечении граждан об особенностях данных взаимоотношений, создании жилищных судов.*

**Ключевые слова:** наемное жилье; жилищное строительство; жилищный фонд; жилищные условия; жилое помещение; собственники; наниматели; двойная аренда; жилищный суд; жилищная ассоциация; жилищная корпорация.

Одной из особенностей жилищного фонда Республики Беларусь является высокий процент жилых помещений, в которых проживают собственники и члены их семей. Такая ситуация сложилась вследствие массовой приватизации жилищного фонда, а также проведения соответствующей государственной жилищной политики. При этом развитие наемного жилищного фонда (коммерческого и некоммерческого) может способствовать обеспечению жильем граждан, доходы которых недостаточны для приобретения жилья за счет собственных и заемных средств. Как и во многих странах, наемное жилье могут предпочитать люди, которые планируют мигрировать в поисках работы, а также не желающие вкладывать деньги в приобретение жилья в ущерб другим покупкам (автомобиль, путешествия и т.д.) [1, 2].

Целью данного исследования является выработка направлений стимулирования развития фонда наемного жилья в Республике Беларусь.

Для реализации указанной цели следует рассмотреть тенденции и проблемы развития фонда наемного жилья в республике. В основу исследования положен метод научного познания — системный анализ. Проблемам развития фонда наемного жилья посвя-

щены работы российских ученых И.Ф. Гареева, О.М. Толкачевой, М. Друк, Л.В. Корминой, Е.С. Шоминой [3—7]. Публикации отечественных ученых по современным проблемам стимулирования развития фонда наемного жилья помимо публикаций автора [1, 2] отсутствуют.

В данной работе мы не будем касаться проблем экономической окупаемости строительства наемного жилья для застройщика, а также экономической доступности такого жилья для нанимателей несмотря на их важность. Рассмотрим те организационно-экономические механизмы развития фонда наемного жилья, которые успешно применяются в странах Западной Европы и США и которые можно применить в Республике Беларусь.

Так, для более активного формирования фонда наемного жилья в республике необходимо следующее: строить комплексы домов для сдачи в наем для различных категорий граждан, развивать двойной наем, четко проработать правовое поле отношений собственников и нанимателей жилых помещений, наладить информационное обеспечение граждан об особенностях данных взаимоотношений, проработать возможность создания специальных жилищных судов, объединений наемодателей и нанимателей, жилищных ассоциаций и корпораций.

При развитии фонда наемного жилья в Республике Беларусь можно применить зарубежный опыт создания комплексов домов для сдачи в наем для различных категорий граждан:

- одиноких (студентов, работающей молодежи, разведенных граждан молодого и среднего возраста, проживающих без детей);
- семейных;
- пожилых людей.

Очевидно, что каждая из этих категорий нуждается в различных форматах жилья. Так, среди приоритетов молодежи и одиноких людей важное место занимают развитая транспортная инфраструктура, наличие развлечений, салонов красоты, спортивных залов, объектов общественного питания.

Для семей с детьми также важна развитая транспортная инфраструктура, наличие в шаговой доступности детских площадок, центров временного пребывания детей, учреждений образования, медобслуживания, наличие аптек и др.

Для пожилых людей желательна спокойная тихая обстановка, свежий воздух, красивые природные пейзажи, наличие клубов по интересам, однако на первом месте у них, конечно же, находится доступность медицинского обслуживания, наличие аптек. Комплексы для пожилых людей можно размещать за пределами крупных городов, но с хорошим транспортным обеспечением, позволяющим родственникам посещать эти комплексы, а также жителям не терять связь с городом. Для пожилых людей, которые хотят находиться в хорошей физической форме, желательно наличие спортзала, бассейна. Кроме того, комплексы для пенсионеров могут быть ориентированы на различные группы пожилых людей: самостоятельных, нуждающихся в частичном уходе и нуждающихся в полном уходе. Для многих пожилых людей также важно наличие возможности заниматься трудом на земле, для этого можно воспользоваться зарубежным опытом и предоставить на эти цели специальные участки земли.

При этом не исключено, что жилье для различных категорий граждан может размещаться в пределах одного комплекса, что позволит избежать сегрегации и обеспечить общение различных по возрасту граждан.

Роль государства может состоять при этом в выделении специальных земельных участков без аукционов на безвозмездной основе.

Для строительства таких комплексов целесообразно развивать такое понятие, как двойной наем, предполагающий, что собственник сдает свое жилье и при этом одновременно снимает чужое жилое помещение. Такой подход позволяет получать прибавку

к доходу, которая формируется благодаря разнице в стоимости жилья. Помимо этого, такое решение позволяет владельцам жилья сделать проживание более комфортным за счет различных факторов, например, если нанимаемое жилье находится ближе к месту работы, чем собственное, а также если в связи с изменением состава семьи владельцу временно необходимо жилье больших или наоборот меньших размеров. Среди других причин, побуждающих людей обратиться к двойному найму, — длительная командировка, смена квартиры на загородный дом, дауншифтинг и т.п. А с наступлением лета на рынке загородного найма наблюдается такое явление, когда собственники уезжают жить на дачи, а свои квартиры сдают в наем.

Двойной наем — удобное средство временного решения жилищных проблем семей и одиноких граждан, если они не планируют продавать собственное жилье, чтобы со временем использовать его самостоятельно либо сохранить для наследников.

Двойной наем может быть особенно интересен пожилым людям, которые могут использовать средства от сдачи собственного жилья для оплаты своего пребывания в специализированных комплексах наемных домов для пожилых людей. В республике некоторое время обсуждалась идея строительства жилого комплекса повышенной комфортности под Минском под кураторством Комитета по труду, занятости и социальной защите Мингорисполкома. Притом что проект так и не был реализован, необходимо отметить, что в его основе лежала идея заселения в данный комплекс пожилых людей после заключения ими договора аренды с территориальным центром социального обслуживания при условии передачи своего жилья в собственность города. Очевидно, что стимулируя двойной наем и разрешив его использование вместо договора аренды, можно было бы реализовать проект строительства такого комплекса не на принципах социальной поддержки, а на принципах экономической окупаемости: пожилые люди охотнее снимали бы в нем жилье, если бы знали, что в любой момент могут отказаться от найма и вернуться в собственное жилье. Кроме того, для тех пожилых людей, которые не являются одиночками, актуальным стало бы сохранение своего недвижимого имущества для наследников, что позволило бы им поддерживать хорошие отношения с родственниками.

Стимулировать двойной наем государство может, например, путем применения налоговых вычетов.

При этом неправильно будет ожидать потерь от снижения налоговых поступлений, поскольку такой подход способствует развитию двойного найма. Ведь в большинстве случаев граждане будут сдавать в наем более дорогое жилье, снимая более дешевое, поэтому налоги в этом случае все равно поступят в бюджет. При этом рынок жилья будет насыщаться, особенно это актуально для крупных городов.

Стимулированию двойного найма может способствовать также создание специальных управляющих компаний, которые могут функционировать на базе комплексов наемных домов и должны будут не только обеспечивать поиск нанимателей в эти дома, но и способствовать заселению собственных жилых помещений нанимателей, являющихся предметом двойного найма.

Развитию рынка наемного жилья может также способствовать правовая поддержка и информирование собственников и нанимателей жилья в виде подробных инструкций взаимодействия по различным аспектам.

Для информирования возможен выпуск специальной брошюры. Такие брошюры весьма популярны за рубежом и могут содержать подробную информацию по различным вопросам найма жилья, актуальным как для владельцев, так и для нанимателей жилья. Такими вопросами, например, могут быть права и обязанности наймодателей и нанимателей, доступ в жилое помещение собственника жилья, безопасность проживания, жалобы на жилищные условия: их типы, порядок подачи, способы борьбы с плесенью и вредителями, особенности неотложного ремонта, описание работы региональной жилищно-коммунальной администрации, обслуживание лифтов, незаконное про-

живание на цокольном этаже или в подвале, притеснения, выселение, изменение арендной платы, продление договоров найма, безопасность здания, типовой договор найма жилья, информация об ассоциациях, организациях, предоставляющих юридические услуги, содержание домашних животных, субсидии на оплату наемного жилья, полезные контакты, другие вопросы относительно жилья. В качестве образца можно принять брошюру, которую выпускает Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда г. Нью-Йорка, США (по данным сайта [http://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/renter-resources/RU\\_ABC\\_Of\\_Housing-15.pdf](http://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/renter-resources/RU_ABC_Of_Housing-15.pdf)).

Также заслуживает внимания и может быть применим в Республике Беларусь опыт создания специального жилищного суда, т.е. суда, который занимается только рассмотрением споров между собственниками и нанимателями жилья по вопросам неплатежей, возврата залога, нарушений частной жизни квартиросъемщика, перенаселенности, незаконного изъятия вещей квартиросъемщика, дискриминации квартиросъемщика со стороны домовладельца, проблем с шумными соседями, качеством услуг и т.д.

Выделение таких судов из общей судебной системы необходимо по причине того, что в общей судебной системе дела могут рассматриваться как минимум несколько месяцев, что неприемлемо для жилищных споров собственников и нанимателей жилья. Подразделения такого суда можно организовать на базе местных органов власти, с предоставлением гражданам права подавать заявления как лично, так и посредством обычной почты, электронной почты, факса и других средств связи. Жалобу может подавать как домовладелец, так и квартиросъемщик. Специальный сотрудник по факту жалобы заводит дело и информирует стороны о дате слушаний. На этом этапе ответчик может подать встречный иск. Здесь в дело вступает судебный посредник, который пытается помочь сторонам найти решение, удовлетворяющее обе стороны. Если посредничество не привело к положительным результатам, тогда уже дело рассматривается собственно жилищным судом. Обычно суд принимает решение в тот же день. Если кто-то из спорящих сторон не явился, решение всегда принимается в пользу того, кто пришел. Плата за рассмотрение дел либо не взимается вообще, либо минимальная [7].

Развитый рынок наемного жилья предполагает наличие объединений собственников квартир, сдаваемых в найм, и нанимателей в общественные некоммерческие союзы. Такие союзы очень развиты за рубежом, и их назначение состоит в лоббировании перед правительством интересов своих групп. Несмотря на то что создание таких союзов является скорее следствием, чем причиной создания развитого рынка наемного жилья, государство должно обеспечить нормативную правовую базу их создания и функционирования.

В республике целесообразно создание некоммерческих жилищных ассоциаций и корпораций для управления фондом жилых домов, предназначенных для сдачи в наем. Возможно рассмотреть вопрос передачи этим ассоциациям муниципального фонда жилых домов, что позволит сделать такое управление более эффективным, а также высвободить трудовые ресурсы местных администраций.

За рубежом жилищные ассоциации — это неприбыльные компании, организующие процесс строительства и эксплуатации жилья. Жилье предоставляется внаем или продается тем гражданам, которые не могут на рыночных условиях его приобрести или снимать. Жилищные ассоциации также управляют данным жильем.

Жилищные ассоциации формируют жилищный фонд с помощью государственных средств, получаемых на конкурсной основе от жилищной корпорации или местных властей. В ряде случаев они используют собственные средства, долгосрочный кредит банка; другие государственные субсидии, гранты от местных властей; собственные средства граждан, благотворительных фондов. Жилищные ассоциации регистрируются социальными домовладельцами, что налагает определенные ограничения на их финансовую и управленческую деятельность, но одновременно открывает доступ к бюджетным

субсидиям и разного рода льготам. В правление ассоциации могут входить жители, представители местных властей, местных сообществ, бизнесменов, политиков, добровольных членов [8].

Таким образом, представленные направления развития фонда жилых домов, предназначенных для сдачи в наем, могут быть полезны представителям республиканских органов государственного управления при принятии управленческих решений в области жилищной политики. Их реализация потребует разработки ряда нормативных правовых актов.

### Литература

1. *Еременко, М. М.* Перспективы формирования системы доходных домов в Республике Беларусь / М. М. Еременко // Устойчивый рост национальной экономики: инновации и конкурентоспособность : материалы I Междунар. науч.-практ. конф. аспирантов и молодых ученых, Минск, 15—16 дек. 2009 г. / Белорус. гос. экон. ун-т. — Минск, 2010. — С. 62—64.

*Eremenko, M. M.* Perspektywy formirovaniya sistemy dokhodnykh domov v Respublike Belarus' / M. M. Eremenko // Ustoychivyy rost natsional'noy ekonomiki: innovatsii i konkurentosposobnost' : materialy I Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. aspirantov i molodykh uchenykh, Minsk, 15—16 dek. 2009 g. / Belarus. gos. ekon. un-t. — Minsk, 2010. — S. 62—64.

2. *Еременко, М. М.* Причины, определяющие предпочтение гражданами Республики Беларусь собственного жилья наемному / М. М. Еременко // Obszary wiejskie w Europe problemy rozwoju lokalnego i regionalnego / Stowarzyszenie Naukowe Instytut Gospodarki I Rynku. — Szczecin, 2014. — S. 92.

*Eremenko, M. M.* Prichiny, opredelyayushchie predpochtenie grazhdanami Respubliki Belarus' sobstvennogo zhil'ya naemnomu / M. M. Eremenko // Obszary wiejskie w Europe problemy rozwoju lokalnego i regionalnego / Stowarzyszenie Naukowe Instytut Gospodarki I Rynku. — Szczecin, 2014. — S. 92.

3. *Гареев, И. Ф.* Вопросы развития наемного жилья в современных условиях [Электронный ресурс] / И. Ф. Гареев // Экономика, предпринимательство и право. — 2011. — № 7. — Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-razvitiya-nayomnogo-zhilya-v-sovremennyh-usloviyah>. — Дата доступа: 11.10.2016.

*Gareev, I. F.* Voprosy razvitiya naemnogo zhil'ya v sovremennykh usloviyakh [Elektronnyy resurs] / I. F. Gareev // Ekonomika, predprinimatel'stvo i pravo. — 2011. — № 7. — Rezhim dostupa: <http://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-razvitiya-nayomnogo-zhilya-v-sovremennyh-usloviyah>. — Data dostupa: 11.10.2016.

4. *Толкачев, О. М.* Арендное жилье как необходимое условие модернизации России [Электронный ресурс] / О. М. Толкачев // Сайт издания «Федеральный источник». — 2013. — Режим доступа: <http://respublika.sb.by/obshchestvo-27/article/chuvstvuyte-sebya-kak-doma-03032015.html>. — Дата доступа: 11.10.2016.

*Tolkachev, O. M.* Arendnoe zhil'e kak neobkhodimoe uslovie modernizatsii Rossii [Elektronnyy resurs] / O. M. Tolkachev // Sayt izdaniya «Federal'nyy istochnik». — 2013. — Rezhim dostupa: <http://respublika.sb.by/obshchestvo-27/article/chuvstvuyte-sebya-kak-doma-03032015.html>. — Data dostupa: 11.10.2016.

5. *Друк, М.* Чувствуйте себя как дома [Электронный ресурс] / М. Друк. — Режим доступа: <http://respublika.sb.by/obshchestvo-27/article/chuvstvuyte-sebya-kak-doma-03032015.html>. — Дата доступа: 11.10.2016.

*Druk, M.* Chuvstvuyte sebya kak doma [Elektronnyy resurs] / M. Druk. — Rezhim dostupa: <http://respublika.sb.by/obshchestvo-27/article/chuvstvuyte-sebya-kak-doma-03032015.html>. — Data dostupa: 11.10.2016.

6. *Кормина, Л. В.* Развитие рынка арендного жилья на основе проектной деятельности в регионах Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Л. В. Кормина ; Рос. акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте Рос. Федерации. — М., 2013. — 26 с.

*Kormina, L. V.* Razvitie rynka arendnogo zhil'ya na osnove proektnoy deyatel'nosti v regionakh Rossiyskoy Federatsii : avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk : 08.00.05 / L. V. Kormina ; Ros. akad. nar. khoz-va i gos. sluzhby pri Prezidente Ros. Federatsii. — M., 2013. — 26 s.

7. Шомина, Е. С. В защиту прав нанимателей жилья [Электронный ресурс] / Е. С. Шомина. — Режим доступа: <http://www.iut.nu/Facts%20and%20figures/Russia/YelenaShomina2009.pdf>. — Дата доступа: 11.10.2016.

*Shomina, E. S. V zashchitu prav nanimatelye zhil'ya [Elektronnyy resurs] / E. S. Shomina. — Rezhim dostupa: <http://www.iut.nu/Facts%20and%20figures/Russia/YelenaShomina2009.pdf>. — Data dostupa: 11.10.2016.*

8. Опыт Великобритании: жилищные ассоциации / под ред. Г. Ю. Ветрова // Российские города как бренд России: Городской альманах. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2008. — Вып. 3. — 240 с.

*Opyt Velikobritanii: zhilishchnye assotsiatsii / pod red. G. Yu. Vetrova // Rossiyskie goroda kak brend Rossii: Gorodskoy al'manakh. — M. : Fond «Institut ekonomiki goroda», 2008. — Vyp. 3. — 240 s.*

*Статья поступила в редакцию 18.11.2016 г.*

УДК 339.1

**A. Erchak**  
BSEU (Minsk)

## MANAGEMENT OF THE ECONOMIC POTENTIAL OF THE CONSUMER MARKET

*The article examines the strategic aspects of the management of the economic potential of the consumer market. The matrix of strategies for the management of the consumer market and threat map for the low efficiency of the functioning of the market entities.*

**Keywords:** consumer market; system; management; economic potential; strategy.

**A. I. Erchak**  
кандидат экономических наук, доцент  
БГЭУ (Минск)

## УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМ ПОТЕНЦИАЛОМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА

*В статье рассматриваются стратегические аспекты управления экономическим потенциалом потребительского рынка. Предложена матрица стратегий управления потребительским рынком и карта угроз низкой эффективности функционирования субъектов рынка.*

**Ключевые слова:** потребительский рынок; система; управление; экономический потенциал; стратегия.

Процесс управления любой социально-экономической системой должен предполагать обязательную оценку ее эффективности. При этом одним из вариантов оценки качества управления является сопоставление фактически достигнутых результатов работы системы с учетом имеющихся управляющих воздействий с максимально возможными результатами. В этой связи целесообразно привести мнение, отраженное в докладе Всемирного банка «Отчет о мировом развитии» за 1997 г., в частности: «Государство с большими потенциальными возможностями может быть более эффективным, но эффективность и потенциал государства — это не одно и то же. Под потенциалом государства понимается способность эффективно проводить и пропагандировать коллективные мероприятия; эффективность — это результат использования данного потенциала для