

УДК 351.711

Синяк Н.Г.

Белорусский государственный технологический университет

e-mail: siniakn@mail.ru

Свирид О.Д.

Белорусский государственный технологический университет

e-mail: o.d.svirid@mail.ru

Жилищный сектор Республики Беларусь и его развитие

Нельзя недооценивать важность успешного функционирования институтов структуры жилищного сектора и инновационных преобразований в нем. Система институтов белорусского жилищного сектора формировалась в закрытом механизме советской экономики, где не предусматривалось функционирование предпринимательского сектора. В качестве инструмента решения жилищной проблемы использовалось серийное жилье, экономическая эффективность которого базировалась на многократном повторении однотипных элементов поточного заводского изготовления [1, с.1]. Сегодняшний жилищный сектор характеризуется постепенными преобразовательными процессами во многих сферах: строительстве, управлении недвижимым имуществом, ЖКУ. На сегодняшний день частный жилищный фонд граждан Республики Беларусь составляет 1 573 256 жилых домов общей площадью 240,3 млн. кв.м., из которых: 1 430 044 одноквартирных, 57 475 блокированных, 82 077 многоквартирных. В частной собственности находится 211,2 млн. кв.м. жилья (88%), в государственной – 29,1 млн. кв.м. (12%).

В управлении жилищно-коммунальных организаций государственной формы собственности находится 87% многоквартирного жилищного фонда и 13% – в самоуправлении (количество организаций застройщиков (ЖСК, ЖСПК) – более 6 000; ТС – около 1 500) [2].

Были выделены следующие этапы развития рынка жилищных услуг: возникновение рынка, его формирование, его развитие. На сегодняшний день Республика Беларусь находится в начале первого этапа, который характеризуется приватизацией муниципальных квартир, частными инициативами по созданию ТС, как альтернативы муниципальным жилищным организациям. На этом этапе в Беларуси ТС выступают как жилищно-эксплуатационные организации, а не как заказчики по управлению и обслуживанию общего имущества в многоквартирных жилых домах. Нельзя не отметить, что в России учет муниципальных объектов жилищного фонда входит в компетенцию органов самоуправления [3, с.28].

В ходе мини-проектов, таких как «Участие жилищных сообществ в реализации программных положений развития самоуправления в совместных домовладениях», проходят

встречи председателей, управляющих и представителей ТС и ЖСПК. Создана Партнерская площадка, в рамках которой коллеги делятся опытом и информацией.

Объединяясь в ТС, жильцы руководствуются несколькими предпосылками: экономической – снижение затрат и увеличение рыночной стоимости квартир, информативной – прозрачность бухгалтерии и полный контроль за расходованием целевых средств ТС, определенным уровнем качества оказываемых услуг. Уже существует ряд успешных ТС: «Очаг» с 2003 г., «Таулма» с 2002 г., Ассоциация ТС «Витебская альтернатива» с 2007 г. Необходимо отметить, что кандидатура председателя правления ТС в обязательном порядке согласовывается с местными исполкомами. В России же в компетенцию органов местного самоуправления входит и назначение лиц, ответственных за организацию и проведение общих собраний собственников жилого дома [4.с.301].

В Беларуси функционирует Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимости (далее – МАМН), которая оказывает содействие в вопросах внедрения опыта восточноевропейских стран в сферу управления жилищным фондом. Образована рабочая группа Постоянной комиссии по жилищной политике и строительству в Палате Представителей Национального собрания Республики Беларусь и МАМН. Главный акцент деятельности рабочей группы будет сделан на совершенствовании жилищного кодекса и на создании необходимых структур для молодого рынка арендного жилья [5]. Но, несмотря на усилия, ТС пока не получили в Беларуси широкого распространения, с одной стороны это объясняется неготовностью жителей домов взять инициативу в свои руки. В России было проведено исследование, ставившее себе целью выяснение причин сдерживания создания ТС жителями. В ходе исследования большинство назвало отсутствие опыта самоорганизации (33% респондентов) основной причиной, далее следовали недостаточная осведомленность о преимуществах новой системы (26%), психологическая неподготовленность (16%), боязнь ответственности (25%) и опасение возможного увеличения платежей и налогов(16%) [6, с.143]. Результаты исследования вполне применимы и для Беларуси. Так или иначе, более многочисленны в Беларуси на сегодняшний день ЖСПК – жилищные строительные потребительские кооперативы, которые создаются для строительства жилых домов для нуждающихся в улучшении жилищных условий. Приобретение квартир в ЖСПК возможно гражданами, состоящими на учете в исполкомах и местных советах. Для приобретения квартир в ЖСПК государство предоставляет льготные кредиты. После окончания строительства ЖСПК обязан обеспечивать эксплуатацию и управление жилым домом либо передавать жилой дом на техническое обслуживание другой организации, осуществляющей эксплуатацию.

В целях получения местными органами власти от общественности обратной связи в

Беларуси были созданы Общественные советы при органах местной власти. Это образования с участием представителей общественности, которые содействуют выработке единых подходов, предоставлению информации и получению консультаций по широкому кругу вопросов. Они способствуют повышению эффективности управления совместными домовладениями, внедрению новых механизмов хозяйствования в рамках реформы жилищно-коммунального хозяйства, достижению высокого уровня качества коммунальных услуг, совершенствованию правового регулирования в системе ЖКХ. Взаимодействие происходит по схеме: ЖСК, ЖСПК, ТС, ЖЭС – Общественный Совет – Орган местной власти.

Так же при администрациях районов города Минска существуют Советы по развитию самоуправления в жилищной сфере, в состав которых входят представители администрации, ЖРЭО, активные председатели ТС и инициативные граждане, которые заинтересованы в благополучной деятельности своего района. Советы подразделены на профильные рабочие группы по направлениям: рассмотрение юридических вопросов, рассмотрение финансовых вопросов и техническая группа. Ежемесячно проводятся заседания по решению проблемных вопросов, выработке предложений, практикуется проведение семинаров по работе с обращениями граждан, а так же обобщением и анализом общественного мнения. Основными целями Общественных советов являются: совершенствование механизмов правового регулирования в сфере ЖКХ, внедрение новых механизмов хозяйствования и достижение высокого уровня качества жилищно-коммунальных услуг. В перспективе планируется издание информационного справочника руководителя ТС и ЖСПК.

В Минске действует более 100 комитетов территориального общественного самоуправления (далее – КТОС). Основной целью деятельности организации является объединение жителей соответствующей территории для самостоятельного решения вопросов местного значения в соответствии с законодательством Республики Беларусь, максимальное информирование населения и вовлечение его в процессы общественно-политической жизни района [7]. Финансирование КТОС из бюджета не предусмотрено, но структурными подразделениями Мингорисполкома и Минским городским Советом депутатов рассматриваются различные варианты оказания им поддержки. КТОС играют важную роль связующего звена между жителями района и администрацией. Председатели этих организаций входят в состав комиссий по приёмке домов после проведения капитального ремонта, являются организаторами ежегодных конкурсов на лучший двор, решают совместно с ЖЭС проблемы озеленения, оборудования детских площадок и др. Сегодня анализ деятельности КТОС в Минске показывает, что в современных условиях они способны стать равноправными партнерами органов власти в эффективном решении общих задач.

В качестве вывода можно сказать, что диалог заинтересованных групп с государственными органами в Беларуси начал приобретать устойчивый и целенаправленный вид. Под заинтересованной группой следует понимать ассоциации и объединения в затрагивающие сфере управления недвижимостью. Пока в Беларуси таких некоммерческих организаций не более 10, они объединяют от 3 до 12 юридических лиц и от 10 до 50 физических лиц. Исполнительная и законодательная власть во время разработки законопроектов получает возможность услышать мнение союзов и ассоциаций. Стороны приходят к выводу о том, какой консенсус для обеих сторон необходимо найти, чтобы достичь оптимальной, реально выполнимой формы желаемого. Именно такое взаимодействие способствует в конечном итоге пониманию в процессе исполнения законов в повседневной практике. На сегодняшний день разрабатываются проекты по взаимодействию исполнительных органов власти с органами местного самоуправления и объединениями собственников.

Список использованных источников

1. Государственное управление жилищным сектором России накануне реформ / И.А. Дедюхова // Вестник ИжГТУ. – 2008. – № 20. – С. 66-69.
2. Министерство Жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Информация – Минск, 2001. – Режим доступа: <http://www.mjkh.gov.by>. – Дата доступа: 08.11.2013.
3. Полномочия органов местного самоуправления по учету муниципального жилищного фонда / С.Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2007. Т.10. – № 1. – С. 28-33.
4. Роль и функции муниципалитетов в управлении жилищным фондом на современном этапе / А.А. Мартенс // Известия Алтайского государственного университета. – 2012. – № 2-1. – С. 299-304.
5. Оценка отношения жителей к участию в управлении жилищным фондом / В.П. Максимов // Вестник Челябинского государственного университета. – 2010. – № 20. – С. 140-146.
6. Международная ассоциация менеджмента недвижимости [Электронный ресурс] / МАМН. – Минск, 2010. – Режим доступа: <http://jildom.com> – Дата доступа: 08.11.2013.
7. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2005. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 08.11.2013.