

- повышения персональной ответственности руководителей за эффективность воспитательной работы с подчиненными, необходимость создания в коллективах творческой обстановки, ответственности за конечные результаты, атмосферы непримиримой борьбы с коррупцией взяточничеством и иными проявлениями должностных правонарушений, осуществления дисциплинарной практики и усиления контроля за состоянием служебной дисциплины.

В новых условиях сущность управления персоналом состоит в обеспечении эффективной деятельности персонала, оптимизации функционирования таможенного органа, в возрастании роли востребованности личности сотрудника, знании его мотивационных установок, умении их организовывать, и направлять в соответствии с целями и задачами, стоящими перед таможенными органами, а также в целенаправленном взаимодействии и взаимовлияниях руководителя и подчиненных /5/.

Современная парадигма управления персоналом предполагает направленность всех действий на повышение эффективности работы таможенных органов, и на всестороннее развитие личности работающего; системность и комплексность административного, экономического и социально-психологического воздействий в процессе управления персоналом; изучение, распространение и использование моделей передового опыта современности.

Список литературы

1. Барамзин С.В. Управление качеством таможенной деятельности [Текст] / С.В. Барамзин. - М.: Книга и бизнес, 2009. – 304с.
2. Амиралиев Б.Ш. Совершенствование кадровой службы в системе таможенных органов [Текст] / Б.Ш.Амиралиев // В сб.: Организация таможенного дела в Российской Федерации: проблемы и перспективы. Сб. науч. тр. - Махачкала: ДГТУ, 2006. – С. 76.
3. Мещериков В. А. Таможенное право [Текст]: учеб. / В. А. Мещериков, Ф. А. Зайков, А. Ф. Зайков. – Б.: 2003. – 111с.

УДК 332.821

О.А.Прохорова, Н.Ю.Трифонов

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ВЧЕРА И СЕГОДНЯ

Бул статьяда Беларусь Республикасындагы турак-жай курулушун укуктук тартимке салуудагы өзгөртүүлөр жана алардын экономикалык натыйжалары каралган.

В статье рассматриваются изменения в правовом регулировании строительства жилья в Республике Беларусь и их возможные экономические последствия.

The article discusses the changes in the legal regulation of the dwelling construction industry in the Republic of Belarus at the present stage.

В апреле 2011 года была утверждена Программа социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011–2015 годы. Основной целью социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011–2015 годы является рост благосостояния и улучшение условий жизни населения на основе совершенствования социально-экономических отношений, инновационного развития и повышения конкурентоспособности национальной экономики. Одним из приоритетных направлений, необходимых для достижения поставленной цели, является строительство качественного и доступного жилья.

Реализация данного направления была начата принятием ряда законодательных актов. Так, в марте 2013 года вступил в силу новый Жилищный кодекс Республики Беларусь. Новая

редакция Кодекса содержит детальное регулирование жилищных правоотношений, в том числе в области государственного учета жилищного фонда, управления государственными и частными жилищными фондами (включая управление многоквартирными жилыми домами), прав и обязанностей собственников и нанимателей жилых помещений, возникновения и прекращения прав собственности, владения и пользования жилыми помещениями, вопросов защиты прав граждан в этой сфере и ряда других.

В апреле 2013 года утверждена Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года., В соответствии с концепцией целью государственной жилищной политики является создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, формирование полноценного рынка жилья. В ее основу заложен принцип расширения возможностей граждан самостоятельно решать свой жилищный вопрос за счет собственных средств с использованием различных форм поддержки со стороны государства.

В июне 2013 года Президент подписал Указ № 263, который охватывает все виды строительства жилья долевым способом – не только многоквартирное, как раньше, но и блокированное, индивидуальное жилье, объекты нежилого назначения, также входящие в комплекс проектов по долевному строительству, проработаны аспекты оптимизации правового регулирования данного вида строительства, повышение ответственности застройщиков за выполнение обязательств.

Ключевым документом для потенциального решения вопроса доступного жилья стал Указ № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» принятый в декабре 2013 года. Указ предполагает формирование фонда жилых помещений коммерческого использования (арендное жилье) путем перевода государственного жилья в арендное. Указом предусматривается изменение состава государственного жилищного фонда за счет перевода служебных, специальных служебных, отдельных видов социальных квартир и отдельных видов специальных жилых помещений в арендное жилье. Жилые помещения государственного жилищного фонда, не приватизированные гражданами, будут переведены в коммерческое жилье после 1 июля 2016 года. Предусматривается масштабное строительство арендных домов за счёт государственного финансирования /1/.

В январе 2014 года подписан Указ № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности». Указ ужесточает решение ряда ключевых вопросов, возникающих на всем этапе строительства. Текущая ситуация на рынке жилья в Республике Беларусь послужила поводом к созданию Указа № 270 «О реализации программ государственного заказа на строительство жилья», который был подписан 6 июня 2014 года. Документ подписан в целях оптимизации затрат на строительство жилья, установления цен, понятных для строителей и населения. Указом предусмотрено, что в 2014–2016 годах в порядке эксперимента при реализации программ государственного заказа на строительство квартир для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов, стоимость строительства жилого дома и максимальный размер льготного кредита будут определяться исходя из стоимости квадратного метра общей площади жилого дома, равной прогнозируемому показателю номинальной начисленной среднемесячной заработной платы работников на месяц приемки в эксплуатацию жилого дома (с учетом нормативной продолжительности строительства), с применением коэффициента 1,2. Жилые дома, которые предусматривается возводить в рамках эксперимента, будут отбираться из перечня экономических жилых домов, включенных в программы государственного заказа /2/.

Принятие вышеназванных законодательных актов призвано решить ключевые проблемы строительной отрасли, сделать систему понятной и прозрачной для всех участников рынка, сделать возможным удовлетворение спроса нуждающихся в улучшении жилищных условий. Документы также призваны кардинально изменить ситуацию с так называемыми долгостроями (домами с нарушением нормативных сроков строительства).

Одним из ключевых моментов изменения системы регулирования строительного рынка республики, прежде всего, является создание возможностей, при которых

нуждающиеся в улучшении жилищных условий смогли бы удовлетворить свои потребности в жилье. Ценовая ситуация на рынке жилья регулярно анализируется с конца прошлого века /3/. В настоящее время уровень цен на жилье, как на вторичном рынке, так и на первичном, в т.ч. при долевым строительстве увеличился настолько, что жилье стало недоступно для большого количества граждан. Все возрастающий процент населения не может позволить себе приобретение жилья даже при помощи льготного кредитования. По данным Национального статистического комитета, на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2013 года состояло почти 773 тысячи граждан (семей). В конце 2012 года эта цифра была значительно выше – 813,6 тысяч граждан. Уменьшение количества очередников произошло, в основном, за счет Минска, где были серьезно задействованы не только строительные силы, но и административный ресурс, позволивший более критически посмотреть на очередь нуждающихся, и убрать оттуда тех, кто уже использовал помощь государства для улучшения жилищных условий, либо по каким-то другим причинам, в соответствии с новым законодательством, не имеет права находиться в списке нуждающихся в улучшении жилищных условий. В результате только в течение года список очередников сократился на 15,1 тысячу человек. Основная доля нуждающихся в улучшении жилищных условий приходится на городских жителей – 90,1%, доля сельских – всего лишь 9,9%. На сегодняшний день 45,9% из общего количества нуждающихся в улучшении жилищных условий – это молодые семьи; 3,1% – многодетные семьи. На конец 2013 года 154,6 тысячи граждан (семей), или 20%, состоят на учете 10 лет и более. В 2013 году получили жилье и улучшили жилищные условия 38,7 тысяч граждан (семей), или 4,8% от общего количества состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (в 2012 году – 4,6%). Среди них 16,6 тысяч молодых семей, 4,6 тысяч многодетных семей, 2,7 тысяч граждан (семей), имеющих право на получение жилых помещений социального пользования /4/.

С целью удовлетворения данного спроса, государство осуществляет долговременное планирование ввода квадратных метров жилья по стране для разных категорий нуждающихся и оказывает всестороннюю поддержку. Согласно Постановлению Совета Министров №1191 в 2014 году в эксплуатацию должно быть введено 5 млн. квадратных метров жилья. Такое же количество предполагается ввести и в 2015 году. Половина от запланированных квадратных метров – это жилье, которое строится для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющих жилищное строительство с государственной поддержкой. Постановление устанавливает единый предельный норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения в размере 6,1 млн. рублей /5/. Финансирование строительства такого рода осуществляется за счет собственных средств граждан, государственных средств и средств, которые государство рекомендует банкам предоставить в качестве кредитных ресурсов, в т.ч. и по льготному кредитованию (таблица 1). Потребность в средствах на жилищное строительство в 2014 году составляет 46,8 триллионов белорусских рублей, что почти на четверть выше 2013 года. На инфраструктуру выделено порядка 5,9 триллионов белорусских рублей, что также превышает показатели предыдущего года, при этом 60% средств выделяется из республиканского бюджета.

Таблица 1 – Банки, предоставляющие в 2014 году гражданам кредитные ресурсы для строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений (млрд. рублей)

ОАО «АСБ Беларусбанк»	743,0
ОАО «Белагропромбанк»	67,0
ОАО «БПС Сбербанк»	100,0
«Приорбанк» ОАО	4,0
ОАО «Белинвестбанк»	75,0
ОАО «Паритетбанк»	1,5
ОАО «Белгазпромбанк»	23,0
ОАО «Банк БелВЭБ»	25,0
Итого	1038,5

Для существенного улучшения обеспечения населения страны жильём призвано увеличение объёма строительства арендного жилья. На 2014 год только в Минске запланировано возведение 12 арендных домов общей площадью 107,5 тысячи квадратных метров. Для строительства предусмотрено финансирование в объёме 739 миллиардов рублей. В настоящее время строительство арендных домов полностью ведётся за счёт государственных средств. Тем не менее, ставки арендной платы на квартиры в таких домах существенно ниже, чем на рынке негосударственного арендного жилья. Возводя арендное жильё, государство пытается корректировать рынок недвижимости, давая возможность населению выбирать для себя наиболее приемлемый вариант улучшения жилищных условий. Строительство арендных домов призвано не только решить проблему нехватки жилья, но и рассматривается как недвижимая ценность, приносящая в будущем стабильный доход в пользу собственника (государства), как это было в дореволюционное время. Конечно, доход от новостроек возможен только в перспективе и только после погашения затрат, потраченных на строительство. Однако, в этот период государство планирует получать доход от неприватизированных квартир, которые автоматически будут переведены в фонд арендного жилья с 1 июля 2016 года.

Справедливо предположить, что от введения арендного жилья на рынке недвижимости должен произойти ряд изменений. Выход на рынок государственного арендного жилья должен сбить цены на коммерческое арендное жильё, которые в несколько раз больше предполагаемых государственных цен, а за последний год достигли своего исторического максимума. Однако в настоящее время объёмы ввода государственного арендного жилья настолько незначительны по сравнению со спросом и масштабами рынка аренды, что изменения в ценах если и произойдут, то весьма несущественные.

Компания по введению арендного жилья только начала, и ещё рано судить о результатах, однако определенные тенденции все же есть. В нашей стране финансирование строительства арендного жилья на данный момент осуществляется только за счёт средств государства, т.е. все бремя строительных расходов ложится на плечи налогоплательщиков. При этом государство не в состоянии поставить на рынок то количество арендного жилья, которое необходимо. Мировой опыт внедрения арендного жилья говорит о том, что государственное финансирование всего процесса строительства арендного жилья является непосильной ношей для экономики. Данный вид строительства во многих странах финансируется за счёт инвестиций частных компаний или на основе государственно-частного партнерства. Но для того, чтобы создание арендного жилья стало устойчивой инвестиционной стратегией частной компании /6/, государство должно создать систему преференций и льгот для застройщиков, готовых самостоятельно вести строительство арендного жилья.

Одной из наиболее проблем являются долгострои, или дома с нарушением нормативных сроков строительства. Многочисленные нарушения в сфере строительства повлекли за собой значительные денежные потери, как со стороны государства, так и со стороны потребителей и других участников строительного рынка. Как показал прошлый год, согласно инвентаризации, проведенной летом по требованию Президента страны, было выявлено более 300 проблемных долгостроев. Каждый такой дом по поручению Президента был взят на контроль, и к декабрю 2013 было сдано в эксплуатацию две сотни таких домов. За строительством каждого долгостроя наблюдает межведомственная группа. Крайним сроком для сдачи этих объектов является 1 июля 2014г.

Среди регионов самое худшее положение со сверхнормативным незавершенным строительством жилых домов – в Минской области. На 1 октября 2013 года удельный вес долгостроев в общем объёме строительства составил 58%. Немного лучше ситуация в Минске, здесь удельный вес сверхнормативного незавершенного строительства жилья составил 47%/7/.

Среди основных причин срыва сроков ввода в эксплуатацию домов можно назвать следующее:

- недостаточный уровень организационных работ заказчиков и ослабленный контроль за их работой со стороны местных органов управления;
- нехватка квалифицированных строителей (отток кадров высокой квалификации за рубеж: в России заработная плата выше);
- низкий уровень организации строительного процесса;
- финансовая несостоятельность генподрядчика;
- несвоевременное возведение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, т.е. дом может быть уже построен, а инженерные сети не проведены. и др.

Проверки Комитета государственного контроля Республики Беларусь также указывают на несостоятельность и некомпетентность целого ряда конкретных заказчиков, подрядчиков, проектировщиков и других субъектов строительства. Выявлены многочисленные злоупотребления, нарушения законодательства, воровство. Существенную часть объемов образованного в 2012-2013 гг. сверхнормативного жилья приходится на долю УКСов (управление капитального строительства), по сути государства. Например, в г.Минске в 2012 году на долю данной категории заказчиков приходилось 16 из 52 проблемных домов (30,7%).

В 2013 году на их долю приходится 26 из 77 долгостроев, или 33,8% от общего количества объектов жилья, возводимых с превышением нормативных сроков. Такая ситуация обусловлена исторически сложившейся несостоятельностью УКСов грамотно организовать процесс строительства и недостаточностью финансирования. Львиная доля строительства жилья осуществляется государственными компаниями. Так, например, на рисунке 1 приведены данные по вводу жилья крупнейшего строительного холдинга Республики Беларусь, который выступает в качестве государственного застройщика – ОАО «МАПИД» /8/.

Цифры говорят сами за себя. Половина от всего введенного жилья в Минске, а именно в столице ведется самое масштабное строительство, построено МАПИДом. С одной стороны, это хорошо, что большая, проверенная компания с налаженным производством и процессом строительства работает на рынке. С другой стороны, такие показатели указывают на монополию, а это снижение качества работ и рост цен. Именно такая ситуация и наблюдается на рынке в настоящее время.

Законодательные акты, указанные выше, призваны навести порядок в строительной отрасли, однако, вполне естественно, что охватить сразу все сложные моменты единовременно невозможно. В статье изложены актуальные вопросы, которые пока не нашли своего отражения в законодательных актах, но нуждаются в своем скорейшем разрешении. В ближайшей перспективе, необходимо решать вопрос привлечения инвестиций для строительства арендного жилья. Для создания выгодных услови

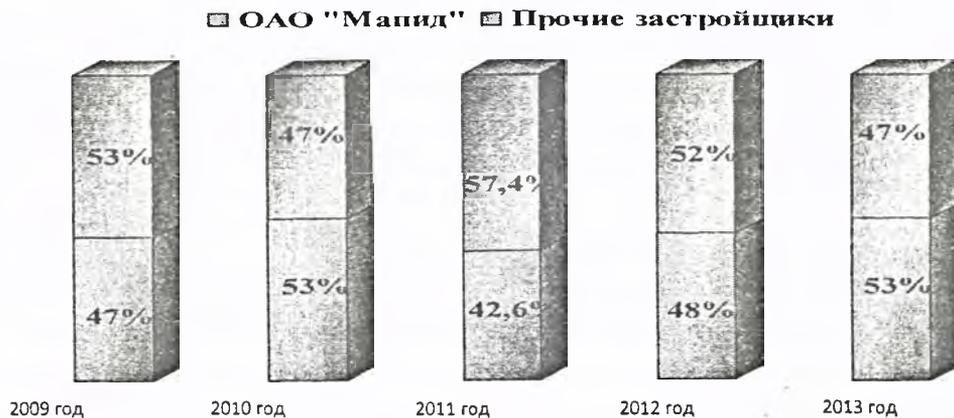


Рис.1. Общий объем введенного жилья по г. Минску

привлечения инвесторов в мировой практике используются отработанные инструменты – механизмы поощрения, преференций и льготных условий налогообложения для предприятий застройщиков. Такие механизмы вполне подойдут для строительного рынка и экономики нашей страны. В создание благоприятных условий и привлечение инвестиций остро нуждается не только сфера арендного жилья, но и строительный рынок в целом. Seriously стоит вопрос качества возводимого жилья и вопрос о ценах на это жилье. Решение данной проблемы видится в создании устойчивого строительного сектора из ряда крупных компаний, которые благодаря своему масштабу смогут снизить цены на строительство, а на поддержание высокого качества строительства будет работать здоровая конкуренция.

Список литературы

1. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений [Текст]: / Указ Президента Республики Беларусь, 17 декабря 2013г., №563 // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.
2. О реализации программ государственного заказа на строительство жилья [Текст]: Указ Президента Республики Беларусь, 6 июня 2014г., №270 // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.
3. Трифонов Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г.Минска [Текст] / Н.Ю. Трифонов // Белорусский экономический журнал. - 2001. - №1. - С. 116-122.
4. О количестве граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за 2013 год // Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 1998–2014. – Режим доступа: http://belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/otrasli-statistiki/naselenie/zhilischnye-usloviya/operativnye-dannye_14/o-kolichestve-grazhdan-semei-za-2013-g/. – Дата доступа: 20.06.2014
5. О мерах по выполнению заданий на 2014 год по строительству жилых домов и объемах ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов в 2015 году [Текст]: Постановление Совета Министров, 31 декабря 2013г., №1191 // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.
6. Трифонов Н.Ю., Тэрэбуркэ Д.Е. Инвестиционные стратегии и управление развитием недвижимости на возникающих рынках [Текст] / Н.Ю. Трифонов Д.Е.Тэрэбуркэ // Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами: Материалы Междунар. науч.-практ. конф. 18-20 апреля 2007 г. – Минск, 2007. С. 35-42.
7. Якобсон: наибольшее количество долгостроев жилых домов в Минске и Минской области // Белорусское телеграфное агентство [Электронный ресурс]. – Минск, 2010–2014. – Режим доступа: http://www.belta.by/ru/all_news/economics/Jakobson-naibolshee-kolichestvo-dolgostroev-zhilyx-domov-v-Minske-i-Minskoj-oblasti_i_653989.html. – Дата доступа: 15.06.2014.
8. Семинар на базе ОАО «МАПИД»: пути реформирования строительной отрасли // Промышленный журнал «Знак Качества» [Электронный ресурс]. – Минск, 2004–2014. – Режим доступа: http://www.znk.by/arhiv/05_06_2013/full.html. – Дата доступа: 19.06.2014.