

**Проблемы реформирования эксплуатации жилищного фонда
Беларуси**

С.А. Бурло

(научный руководитель - Гуринович А.Д.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года определяет цель, задачи и пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства республики. Согласно данной концепции организации осуществляющие обслуживание жилищного фонда планируется выбираться на конкурсной основе. Однако, существует ряд вопросов как это будет проводиться, поскольку существующее законодательство не дает возможности монополизации системы жилищно-коммунального хозяйства. [1]

Однако в настоящее время 92,4% жилого фонда обслуживается государственными ЖЭСами.[2] Темпы прихода частных организаций в сферу обслуживания жилищного фонда в Республику Беларусь очень низки – их число за 2009 год возросло всего лишь на 1%. Эти компании управляют ограниченным числом домов и в настоящее время просто присматриваются к рынку без перспектив их расширения.

Основным препятствием привлечения частного сектора экономики является перекрестное субсидирование. Сегодня себестоимость технического обслуживания в г. Минске для предприятий государственных предприятий коммунальной формы собственности составляет порядка 1000 руб. за квадратный метр, а для населения установлен тариф в размере 296 руб.[3] В итоге ЖРЭО несет убытки в размере до 70% от себестоимости с каждого квадратного метра, которые компенсируются либо за счет субсидий местной администрации, либо за счет сдачи в аренду подвальных помещений.

Очевидно такая информация делает не привлекательным данный вид деятельности. Однако и вызывает сомнения величина себестоимости которая включает в себя значительные затраты, не связан-

ные непосредственно с эксплуатацией жилищного фонда. Особенно это касается существующих организационных структур (ЖРЭО, ЖЭС), а также квалификация и занятость кадрового состава данных организаций.

Возможность зарабатывать в этой сфере деятельности будет тогда, когда формирование будет основываться на конъюнктуре рынка, то есть будет конкуренция и сами собственники жилищного фонда будут определять структуру и основные положения эксплуатации их жилого фонда появится возможность зарабатывать на управлении жилым фондом, что будет способствовать привлечения частного и зарубежного капитала в эту сферу деятельности.

Главным направлениями частно-государственного партнерства в области жилищно-коммунального хозяйства должны стать конкурентные отношения и наличие механизма формирования «прозрачных» тарифов.

Сейчас получить достоверную информацию о том, какие статьи затрат учитывают тарифы на услуги и как они рассчитываются, собственникам жилого фонда практически невозможно.

Вышесказанное подтверждается результатами проверки Комитета Госконтроля Республики Беларусь, в ходе проверки работы жилищно-коммунальные служб всех областей республики и города Минска было выявлено наличие существенных упущений и недостатков в работе ЖКХ (громоздкие аппараты управления ЖРЭО, ЖЭС неэффективное и нерациональное использования средств, выделяемых на оказание услуг, отсутствие контроля за бережным использованием топливно-энергетических ресурсов).[4]

Ни для кого не секрет, что себестоимость жилищно-коммунальных услуг постоянно растет. Но наряду с объективными факторами (повышение цен на энергоресурсы, стройматериалы и др.) на рост себестоимости влияют необоснованное отнесение затрат на себестоимость, нерациональное использование и перерасход ресурсов, завышение стоимости работ, нарушения в оплате труда.

Получение государственных субсидий позволяет предприятиям ЖКХ, которые являются монополистами, не искать резервов и средств, разрабатывать мероприятий по минимизации стоимости оказываемых услуг. Кроме того они не всегда обеспечивают надлежащее качество работ. В г. Минске между ЖРЭО и их дочерними

предприятиями (жилищно-эксплуатационными службами, участками) заключены договоры на содержание и ремонт жилфонда. Ежемесячно составляется двухсторонний акт выполненных работ с оценкой их качества ЖРЭО без какого-либо участия жильцов.

Нормативные правовые акты, регулирующие порядок отнесения затрат на себестоимость жилищно-коммунальных услуг, во многом устарели и требуют коренного пересмотра и принятия новых.

Структура ЖКХ нуждается в реформировании. Необходимо привлечь в эту сферу частные организации, которые будут заниматься обслуживанием жилфонда. Конкурентная среда между ними позволит сделать услуги более качественными, а цены низкими. Но подобное реформирование уже должно было быть осуществлено. В соответствии с концепцией развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь в 2006–2010 годах предполагается осуществить переход на профессиональное управление коммунальным жилищным фондом на конкурсной основе. Собственник жилищного фонда обязан заключать с организацией жилищно-коммунального хозяйства либо организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, договор на управление жилищным фондом в форме возмездного оказания услуг.

Привлечение частного капитала может быть осуществлено только путем приватизации предприятий ЖРЭО и ЖЭС. Первым этапом такой приватизации должно было стать акционирование указанных организаций в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2003 г. № 45 «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 9, 5/11814) (в 2003 году – не менее 20 процентов в каждой области и 30 процентов в г. Минске, в 2004 году – не менее 50 процентов с окончанием данной работы в 2005 году). При этом контрольные пакеты акций должны сохраниться в собственности государства.[5]

Исходя из вышеизложенного структура эксплуатации жилищного фонда нуждается в срочном реформировании. Для этого необходимо создать нормативно-правовую базу и соответствующие условия, а также разработать государственный механизм для привлече-

ния в эту сферу бизнеса, но реформирование должно было осуществиться согласно концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период 2006 – 2010 гг.

ИСТОЧНИКИ:

[1] – <http://pravo.by> – национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь.

[2] – <http://www.oko.by> – белорусские новости.

[3] – <http://www.kgk.gov.by> – Комитет государственного контроля Республики Беларусь.

[4] – <http://pravo.by> – национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь.

[5] – <http://mjkh.mireline.by> – Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

УДК 347.214.2

Влияние мирового финансового кризиса на рынки недвижимости

Водоносова М.Н.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Поразивший Соединенные Штаты летом 2007 года, а затем распространившийся на всю мировую экономику кризис – самый глубокий с 30-х годов минувшего века. Его особенностью является то, что в эпицентре потрясений оказались мировые финансовые, банковские рынки, а так же рынки недвижимости. Основным толчком к развитию мирового кризиса стал кризис ипотечного кредитования в Соединенных Штатах Америки. В определенный момент ипотека стала дешевой и доступной каждому американцу, чем они и воспользовались, так как требования к заемщикам значительно упростились. В число заемщиков по ипотечному кредиту вошли и те, кто переоценил свои возможности в плане выплат по кредиту. В итоге массовый переход ипотечного жилья в собственность бан-