

Ситуация с управлением жилой собственностью в Беларуси - общий обзор



Хотя жильё в Беларуси преимущественно находится в частных руках, управление недвижимостью по-прежнему главным образом осуществляется государством. Высокие субсидии для оплаты коммунальных услуг, потребность в модернизации устаревающего жилого фонда, дефицит профессиональных управляющих жильём и существование нелегального рынка аренды являются лишь некоторыми важнейшими проблемами в жилом секторе. Реформы блокируются не в последнюю очередь патерналистскими ожиданиями населения.

Эта проблема может быть решена только в диалоге между субъектами государства и гражданского общества.

Хотя жильё в Беларуси преимущественно находится в частных руках, управление недвижимостью по-прежнему главным образом осуществляется государством. Высокие субсидии для оплаты коммунальных услуг, потребность в модернизации устаревающего жилого фонда, дефицит профессиональных управляющих жильём и существование нелегального рынка аренды являются лишь некоторыми важнейшими проблемами в жилом секторе. Реформы блокируются не в последнюю очередь патерналистскими ожиданиями населения. Эта проблема может быть решена только в диалоге между субъектами государства и гражданского общества.

В отличие от большинства других постсоветских стран белорусское руководство вопреки рекомендациям Международного валютного фонда и других западных институтов отказалось от проведения масштабной приватизации. В соответствии с этим лицо экономики государства до сих пор определяется государственными предприятиями. Их доля в ВВП составляет около 70%, в то время как вклад частных предприятий равен примерно 30%. В России и на Украине данное соотношение имеет противоположный характер. Исключением из общей ситуации в Беларуси, по-видимому, является жилищный сектор. На данный момент 86,7% существующей жилой площади находятся в частных руках, лишь 13,3% принадлежат государству. Эта ситуация является, в первую очередь, результатом приватизации, проведенной в 1990-е годы, когда государственные квартиры практически бесплатно были переданы гражданам.

По причине того, что большинство граждан Беларуси стали собственниками жилья, они также получили возможность опробовать в своих совместных домовладениях новые формы самоуправления, чтобы обеспечить управление и поддержание в надлежащем состоянии общей собственности. Хотя белорусское законодательство предусматривает различные формы самоуправления, в течение последних 20 лет лишь в 2% объектов жильцы приняли решение взять управление общей собственностью в свои руки. Это обусловлено тем, что политической элитой не были созданы стимулы, мотивирующие граждан взять на себя ответственность за свои дома. Соответственно, новые собственники заинтересованы лишь в сохранении своей собственной квартиры, но не в самоуправлении своего дома, и фактически продолжают вести себя как квартиросъемщики в арендном жилье, передавая государству ответственность за текущий ремонт и модернизацию зданий и принадлежащей им инфраструктуры. Тем самым подкрепляются развившиеся в советское время патерналистские ожидания белорусского населения. Для белорусского государства забота о жилом секторе представляет собой возрастающую финансовую нагрузку.

Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН