

## Ситуация с управлением жилой собственностью в Беларуси - доминирование государства



Жилой фонд в Беларуси был возведен, главным образом в период с 1960-х по 1990-е годы и составляет в общей сложности 237 миллионов квадратных метров. Согласно данным переписи населения 2009 г. 61,4% белорусских граждан проживают в многоквартирных домах, 31,1% - в частных домах, а остальные граждане проживают в общежитиях и пр. При этом большинство многоквартирных домов, из которых наиболее известны так называемые панельные дома, построены из бетона или кирпича.

К формам самоуправления, которые могут избрать собственники жилья, относятся товарищества собственников жилья, а также жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и жилищно-строительные потребительские кооперативы (ЖСПК). Кроме того, собственники жилья имеют возможность дать заказ на техническое обслуживание частной фирме, так как полностью управление частными фирмами в многоквартирными жилыми домами в Беларуси законодательно запрещено с октября 2013 года. Однако таким способом управлялись в 2010 г. лишь 0,9 млн. кв. м. или 0,9% от всей жилой площади. На долю ЖСК и ЖСПК в 2010 г. приходилось 3,9 млн. кв. м. или 3,5% жилой площади в многоквартирных домах. ЖСК и ЖСПК создаются собственниками жилья в многоквартирном доме, равно как и товарищества собственников (ТС), причём первые создаются на этапе строительства, а вторые – лишь после сдачи дома в эксплуатацию. На долю товариществ собственников приходится 3,2 млн. кв. м. или 3,2% жилой площади. Эти формы самоуправления обладают статусом некоммерческого юридического лица, имеют устав, печать, банковский счёт. Управление происходит через председателя, к персоналу относятся бухгалтер, а также – в зависимости от потребностей и возможностей – другие сотрудники, нанятые для оказания иных услуг.

Лишь треть существующих в Беларуси ТС, ЖСК и ЖСПК самостоятельно занимаются управлением своих домов, то есть лишь каждый сотый дом в общем жилом фонде, в то время как самой распространенной формой управления является управление «уполномоченным лицом», и почти всегда это государственная эксплуатирующая организация (ГЭО). С помощью государственных унитарных предприятий ГЭО занимается управлением жилых домов и работает по территориальному принципу. Белорусские города разделены на районы, в состав которых, в свою очередь, входят более мелкие административные единицы, в каждой из которых расположены примерно 50 больших многоквартирных домов. Если собственники жилья не используют самоуправление, то полномочные органы местной администрации назначают территориальную ГЭО в качестве «уполномоченного лица», которое фактически берет на себя задачи по управлению. Смена государственной эксплуатирующей организации после её назначения практически (за исключением единичных случаев) не происходит. В 2010 году под опекой ГЭО находились 101,6 млн. кв. м., или 92,4% жилой площади многоквартирных домов.

Высокая степень доминирования государственных структур в управлении жилой собственностью приводит к дальнейшему закреплению патерналистских тенденций. Способствующим фактором для этого являются также господствующая в Беларуси система цен на коммунальные услуги, равно как и существующие модели финансирования энергетической санации и текущего ремонта домов. Вследствие этого у частных владельцев жилой собственности в Беларуси отсутствует стимул самостоятельно заботиться о финансировании управления дома, его модернизации и эксплуатации. Чтобы создать такую мотивацию, необходимо не только соответствующим образом информировать население, но и реформировать жилищное законодательство. Только в этом случае в сфере управления жилыми домами могут быть созданы реальные рыночные механизмы.

*Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН*