

## Ситуация с управлением жилой собственностью в Беларуси - недостаточно диалог как путь реформ



Высокая потребность в реформах в сфере жилищной политики может быть удовлетворена лишь в том случае, если будут совместно выработаны и воплощены необходимые изменения в жизни государственных и негосударственных субъектов. Такой диалог предполагает, с одной стороны, готовность представителей законодательной и исполнительной власти выслушать позиций разных заинтересованных групп и найти с ними консенсус, чтобы начать осуществлять реалистичные меры, отвечающие насущным потребностям.

С другой стороны необходимо, чтобы собственники жилья, съёмщики и управляющие объединялись в союзы и ассоциации, чтобы совместно представлять свои интересы в диалоге с властями, так как государство неспособно общаться напрямую с необозримым количеством ТС, ЖСК и ЖСПК, равно как и с отдельными съёмщиками и собственниками жилья.

На данный момент в Беларуси в жилищном секторе существуют меньше десяти официально зарегистрированных сообществ, созданных с целью совместного представления интересов. К тому же у них ограниченное количество участников – от трёх до двенадцати юридических лиц и от десяти до пятидесяти физических лиц. Помимо этого, эти организации по неясной причине не проявляют интереса к взаимному сотрудничеству. Поэтому с трудом развивается диалог с государственными органами. Создание осенью 2010 г. Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН) дало сильный импульс для развития диалога с белорусскими государственными структурами. Данная ассоциация была основана по образцу Германской ассоциации управляющих недвижимостью (DDIV), которая является членом-основателем МАМН. В целом МАМН насчитывает 27 участников, в качестве которых выступают юридические лица – союзы и ассоциации из Беларуси, Германии, Латвии, Эстонии, России, Казахстана, Украины, Узбекистана и Монголии. В 2011, 2012, и 2013 гг. в Минске были организованы и проведены три международных конференции, в работе которых приняли участие эксперты из 12 стран Европы и Азии. В октябре 2014 года МАМН проведет четвёртую международную конференцию по вопросам развития арендного сектора и диалога между арендаторами и арендодателями с законодателями.

Не в последнюю очередь благодаря обширному практическому опыту разных стран в области жилищной политики ассоциации МАМН удалось в течение трёх последних лет создать себе репутацию компетентного партнера для государственных органов. К примеру, исполнительный директор МАМН был принят в межведомственный совет при совете министров по проведению реформ в строительной сфере. Были проведены регулярные встречи с парламентской комиссией по жилищным вопросам, посвященные новой редакции Жилищного Кодекса, который вступил в силу 2-го марта 2013 г. Благодаря этому обмену профессиональным опытом с депутатами стало возможным достичь небольших улучшений правовых условий для деятельности ТС, ЖСК, ЖСПК и управляющих компаний. Однако жилищный кодекс не решает основную проблему жилищной сферы, заключающуюся в отсутствии свободного рынка для профессиональных управляющих компаний, обслуживающих совместные домовладения.

Даже после вступления в силу жилищного кодекса сотрудничество с парламентом продолжается. В данный момент белорусский парламент разрабатывает изменения и дополнения к жилищному законодательству по вопросам аренды жилья, и в этой работе парламент собирается учитывать и немецкий опыт. С этой целью из депутатов парламента и членов МАМН была создана рабочая группа.

Цель МАМН заключается в том, чтобы посредством продолжения этого диалога достичь создания в среднесрочной перспективе рамочных условий для развития независимого, свободного и профессионального управления недвижимостью. Для этого необходимо убедить представителей государственных структур в преимуществах профессионального управления.

## Неясные перспективы

Чтобы достичь более эффективного представления интересов собственников жилья, съёмщиков, арендодателей и управляющих, необходимо, чтобы произошла самоорганизация большего количества заинтересованных субъектов. Посредством образования союзов и ассоциаций расходы из госбюджета для регулирования рынка недвижимости могут быть снижены. Однако, к сожалению в белорусском обществе отсутствует понимание своей роли со стороны граждан, собственников и съёмщиков жилья, а также со стороны коммунального самоуправления и многих депутатов. Это усугубляется тем, что организации гражданского общества в Беларуси зачастую автоматически рассматриваются как распространители «оппозиционной пропаганды» и по этой причине легко приобретают негативный имидж. Государство через свои СМИ почти не способствует просвещению населения. В СМИ почти невозможно встретить информацию о европейском пути развития рынка управления недвижимостью. Вместо этого граждан запугивают картинками «дикого капитализма» на Западе и такими же «дикими» правилами игры на жилищном рынке в России.

Деятельность ТС и частных управляющих компаний в государственных СМИ регулярно изображается в негативном свете. Например, в 2013-м году было много информационных сообщений, которые пытались объяснить подорожание коммунальных услуг деятельностью этих маленьких организаций. В этих сообщениях страхование жилых домов обозначается как «дополнительная услуга для собственников жилья». На данный момент многоквартирные жилые дома в Беларуси не имеют даже страхования от пожара. Существует возможность лишь страховать отдельные квартиры собственниками жилья.

Перспективы будущего диалога между государственными и негосударственными субъектами в жилищной сфере остаются неясными. Ввиду очевидных проблем, и в особенности принимая во внимание тот факт, что государство не может постоянно обеспечивать сегодняшние высокие субсидии, сотрудничество остаётся единственной возможностью удовлетворить существующую потребность в реформах и положить конец патерналистским ожиданиями многих граждан.

*Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН*