

Ситуация с управлением жилой собственностью в Беларуси - недостаточные накопления на капитальный ремонт и нехватка профессиональных управляющих



Проблема состоит в том, что, хотя белорусское законодательство и обязует собственников жилья самостоятельно заботиться о текущем и капитальном ремонте, данное требование фактически не соблюдается. Поскольку права на собственность в ходе приватизации 1990-х годов были фактически подарены большинству граждан, то у них, как правило, отсутствует понимание обязанностей, связанных с приобретением собственности. Сюда следует добавить, что устаревший жилой фонд был приватизирован без предварительного ремонта.

По этой причине в этих домах необходимо проводить масштабную модернизацию, несмотря на то, что собственники не смогли накопить соответствующую сумму для финансирования ремонта. Кроме того, отчисления на капитальный ремонт не накапливаются отдельно для каждого конкретного дома, а отправляются в государственный бюджет. Из этих денег затем осуществляется санация выбранных зданий.

Данная система, на первый взгляд понятная с учетом исходных условий, не способствует повышению мотивации собственников жилья откладывать большие суммы ежемесячно, тем более что многие граждане по причине низкого среднего заработка не могут себе этого позволить. Выходом из положения могло бы послужить создание специальных кредитных линий или ссуд на проведение ремонта, как это уже было сделано в других постсоветских странах. Несмотря на многолетние дебаты в Беларуси до сих пор не удалось принять закон о договорах на проведение строительных и ремонтных работ. Вместо этого до сих пор предоставляются льготные кредиты на строительство жилья для граждан, попавших в списки «нуждающихся в улучшении жилищных условий». Процентная ставка по таким кредитам намного ниже уровня инфляции. Таким образом, такое жильё также фактически субсидируется государством.

Нехватка профессиональных управляющих.

Белорусская жилищная политика с высокой степенью государственного регулирования, таким образом, давно зашла в тупик. Государству, тем не менее, трудно предпринимать решительные шаги, поскольку в условиях экономического кризиса реформирование системы может привести к недовольству широких слоев населения. Например, предпринятое в 2012 году осторожное сокращение количества предоставляемых льготных кредитов вызвало среди населения значительную неудовлетворенность.

Таким же образом, государство по-прежнему не видит необходимости передавать управление жилыми домами в руки частных профессионально подготовленных управляющих. Пока в белорусском законодательстве не появится, по меньшей мере, понятие «управляющей компании», то не возникнут и никакие стандарты для деятельности таких предприятий, равно как и для профессии управляющего недвижимостью, и частная экономика не сможет устояться на этом рынке. Тем временем большинство постсоветских стран обогнало Беларусь в вопросах развития жилищного рынка уже на целое десятилетие. Это касается даже большинства среднеазиатских государств. К примеру, Казахстан учредил коммунальные эксплуатационные компании с профессиональным управлением недвижимостью. В Узбекистане уже в 2002-м году были упразднены все государственные эксплуатирующие организации, а управление жилыми домами было в полной мере передано товариществам собственников. Поставщикам услуг были предоставлены налоговые преференции, благодаря чему в течение 5 лет в жилищной сфере образовались 386 управляющих компаний. Отсюда можно сделать трезвый вывод, что Беларусь должна быстро догонять своих соседей и учиться у них более эффективному управлению жилфондом, минуя совершённые ими ошибки, которых тоже было много. Однако должно пройти, по меньшей мере, 10 лет, чтобы полностью реконструировать белорусскую систему управления жилой недвижимостью.