

УДК 332.871:502.17

Е. В. Россоха, Е. С. Малащук, О. В. Батура
Белорусский государственный технологический университет

НАПРАВЛЕНИЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В статье рассмотрена проблема управления жилой недвижимостью в условиях Республики Беларусь. Основными ориентирами в этой сфере являются совершенствование системы управления жилищным фондом, учитывающее практику Республики Беларусь, и реализация принципов устойчивого развития, принятых в мировой практике. Авторами проанализированы основные способы управления жильем, главным недостатком которых является совмещение исполнительных и контрольных функций организаций, обеспечивающих управление жильем в Республике Беларусь. Исключением является способ управления через создание товарищества собственников жилья (ТСЖ). Авторы предлагают следующие способы реформирования системы управления: создание и развитие структуры «заказчик – исполнитель» в управлении жильем, развитие нормативно-правового обеспечения организации управления жильем, разработку методического обеспечения организации деятельности управляющего жильем и председателя ТСЖ, активное продвижение информации о правах и обязанностях собственников в ТСЖ, создание типовых методик по эксплуатации и ремонту жилья, создание типовой документации для финансово-экономического сопровождения управления жильем, подготовку специалистов по управлению жильем. Также авторами рекомендуется реализация концепции устойчивого развития в сфере управления жильем, которая предполагает создание бизнес-модели в системе «объект – субъект» в управлении жильем. Для объекта целесообразно ориентироваться на концепцию «устойчивая недвижимость» (англ. Sustainable building), для субъекта – на концепцию «устойчивая компания на рынке недвижимости» (англ. Sustainable real estate company).

Ключевые слова: устойчивость, жилая недвижимость, жилищная политика, компетенции управляющего недвижимостью.

Ya. V. Rassokha, Ya. S. Malashchuk, O. V. Batura
Belarusian State Technological University

DEVELOPMENT OF HOUSING MANAGEMENT SYSTEM IN THE REPUBLIC OF BELARUS

The article deals with the problem of managing residential real estate in the Republic of Belarus. Major benchmarks in this area are: improvement of housing management, based on the practice of the Republic of Belarus and the principles of sustainable development according to the world practice. The authors analyzed the main methods of housing management and determined the main disadvantage – matching of executive and control functions in organizations providing housing management in Belarus. The authors offer the following methods of management reform: the creation and development of the structure “principal – agent” in the housing management, development of regulatory support housing management organization, methodological support for the housing management organizations, active promotion of information about the rights and obligations of owners in condominiums, the creation of standard procedures for operation and maintenance of housing, the creation of standard documentation for economic and financial support for the administration of property, training in the housing managers. Also, the authors recommended the implementation of the concept of sustainable development in the field of housing management, which involves the creation of business models in the “object – subject” in the housing management. Object should be guided by the concept of “sustainable building”, for the subject – on the concept of “sustainable real estate company”.

Key words: sustainability, house, housing policy, housing manager competences.

Введение. В настоящее время Республика Беларусь ставит цели реформирования политики управления многоквартирными жилыми домами (далее – МКЖД). Значимость решения данной задачи подчеркивается тем, что к такому относится около 90% всего жилищного фонда.

Решение вопроса реформирования рассматриваемой сферы должно осуществляться в следующих направлениях:

1) совершенствование системы управления жилищным фондом, учитывающее практику Республики Беларусь (Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики

Беларусь на период до 2015 года (2003 г.) и Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (2013 г.) и международный опыт управления совместными домовладениями (Германии, Прибалтики, Китая и др.);

2) реализация концепции устойчивого развития в управлении недвижимым имуществом.

Реализация указанных выше направлений, позволит создать систему устойчивого развития жилой недвижимости и реформировать сферу управления в жилищной сфере.

Совершенствование системы управления. Концепция «совместного домовладения» заключается в необходимости реализации управления домом всеми собственниками либо напрямую, либо через делегирование этих полномочий третьим лицам. Для чего требуются необходимый уровень понимания процессов управления самими собственниками и необходимый уровень знаний и компетенций лиц, непосредственно осуществляющих управление.

В настоящее время в Республике Беларусь управление общим имуществом многоквартирного жилого дома может осуществляться следующими способами:

– непосредственно собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если в нем находится не более пяти жилых и нежилых помещений, принадлежащих разным собственникам;

– товариществом собственников или организацией застройщиков, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома;

– уполномоченным лицом по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством.

В Республике Беларусь распространение получили 2-й и 3-й способы управления. Также стоит отметить, что нынешняя система управления жилфондом сформирована в условиях административно-плановых методов управления экономикой, когда управление в жилищной сфере осуществлялось преимущественно одним лицом – государством, выступающим в качестве единого собственника. Это привело к совмещению исполнительных и контрольных функций, что, как показывает нынешняя практика, не является эффективным, поскольку государство и созданные для этого специальные организации не могут качественно и с низкими затратами решать вопросы управления МКЖД и стимулирования снижения стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Например, унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства (УП ЖКХ) выполняет

функции управления (службы заказчика) жилищным фондом как уполномоченное лицо, но одновременно является обслуживающей этот фонд организацией и материально заинтересовано в прибыльной работе. В данном случае налицо противоречия интересов службы заказчика и интересов обслуживающей организации.

Таким образом, основной идеей реформирования является рациональное разделение функций между участниками данного процесса: собственника, заказчика (управляющей компанией) и обслуживающей организации. Создание служб заказчика – институтов, которые на профессиональной основе будут осуществлять управление жилищным фондом, – позволит исключить данные противоречия.

Формирование службы заказчика как субъекта рыночных отношений является ключевым вопросом развития конкуренции в жилищном обслуживании для построения современной системы управления недвижимостью в жилищной сфере. Служба заказчика должна быть направлена на удовлетворение нужд нанимателей и собственников в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг.

Предлагается возложить на службу заказчика решение следующих основных задач [1]:

1) выбор наилучшего подрядчика по предоставлению жилищных и коммунальных услуг на вверенном ей в управление жилищном фонде;

2) заключение договоров с выбранными подрядчиками на предоставление жилищных и коммунальных услуг заданного количества, качества и стоимости;

3) обеспечение системы контроля предоставления этих услуг и оплаты их по факту предоставления.

На основании вышесказанного служба заказчика будет являться организацией, подотчетной собственникам жилищного фонда, а ее деятельность будет финансироваться за счет средств собственников жилья.

В договоре на управление жилищным фондом целесообразно закрепить следующие критерии, с помощью которых будет контролироваться и оцениваться деятельность управляющей организации:

– качество и объем предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг;

– наличие и исполнение пообъектных перспективных и текущих планов работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда;

– уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги;

– своевременность расчетов платежей согласно заключенным договорам с подрядными организациями и организациями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги;

– отсутствие (снижение) задолженности перед подрядными организациями;

– отсутствие (снижение) количества жалоб населения на содержание и обслуживание жилья, переданного в управление управляющей организации.

Оценка деятельности управляющей организации на основе разработанной собственником жилищного фонда системы критериев и показателей оценки в дальнейшем сможет непосредственно влиять на оплату услуг по управлению. Формирование экономической заинтересованности управляющей организации очень важно для повышения эффективности управления жилищным фондом. Оно позволит повысить качество проживания, снизить стоимость представления жилищно-коммунальных услуг, инициировать процесс ресурсосбережения у потребителей ресурсов, что, в свою очередь, создаст условия для снижения стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

В настоящее время при совершенствовании системы управления жилищным фондом акцент необходимо сделать на стимулировании развития конкуренции в этой сфере.

Создание конкурентной среды, в которой будут функционировать управляющие компании, позволит значительно повысить качество оказываемых потребителю жилищно-коммунальных услуг. От удовлетворенности собственника качеством предоставляемых услуг будет зависеть, продолжит ли в следующем периоде управлять его жильем данная управляющая компания или ей на смену придет другая. В свою очередь, управляющая компания будет требовать от подрядчиков качественного выполнения работ и оказания услуг, будет контролировать объемы выполняемых работ и стараться минимизировать их стоимость. С недобросовестными подрядчиками и обслуживающими организациями будут расторгаться договора. Таким образом, все хозяйствующие субъекты в ЖКХ станут материально заинтересованы в выходе отрасли на совершенно иной качественный уровень.

Учитывая, что управление жильем является комплексной деятельностью, которая требует выполнения административных, технических, финансовых, профориентационных функций, государство в лице Министерства ЖКХ должно инициировать изменения текущего положения дел в данной сфере, которые должны включать следующее:

– разработку общей концепции управления МКЖД на уровне государства;

– развитие нормативно-правового обеспечения организации управления МКЖД;

– разработку методического обеспечения организации деятельности управляющего МКЖД и председателя ТСЖ;

– активное продвижение информации о правах и обязанностях собственников в ТСЖ;

– создание типовых методик по эксплуатации и ремонту МКЖД;

– создание типовой документации для финансово сопровождения управления МКЖД;

– подготовку специалистов по управлению МКЖД.

Реализация концепции устойчивого развития. В сфере недвижимости реализацию устойчивой бизнес-модели следует применять к системе «объект – субъект» рынка недвижимости. Для объекта целесообразно ориентироваться на концепцию «устойчивая недвижимость» (англ. Sustainable building), для субъекта – на концепцию «устойчивая компания на рынке недвижимости» (англ. Sustainable real estate company).

Устойчивая недвижимость – это концепция создания и управления недвижимостью в течение всего жизненного цикла на основе использования ресурсосберегающих технологий и соблюдения принципа экологической ответственности. Применение данной концепции на рынке недвижимости приводит к следующим выгодам:

1) повышение энергоэффективности приводит к росту доходности за счет повышения чистого операционного дохода и увеличению стоимости недвижимости;

2) в контексте развития окружающей среды сокращаются выбросы парниковых газов, мусора, сточных вод, сохраняются природные ресурсы;

3) социальный аспект реализуется посредством создания более комфортных условий в помещениях по качеству воздуха, тепловым и акустическим характеристикам;

4) исследования, проведенные Департаментом по энергии США, показывают, что устойчивая недвижимость потребляет энергии на 25% и воды на 11% меньше, на 19% ниже затраты на обслуживание и содержание здания, на 27% выше удовлетворенность пользователей (арендаторов) [2].

Концепция устойчивого развития на рынке недвижимости предполагает эффективное функционирование объектов этого рынка, которое направлено на сокращение затрат на создание и обслуживание зданий, снижение потребления природных ресурсов при их функционировании и обеспечение максимального комфорта для пользователей. Решение вопроса устойчивого развития в сфере недвижимости актуально не только для Республики Беларусь, но и в масштабе всего мира. Например, исследования,

проведенные Департаментом по энергии США, показывают, что на недвижимость приходится 41% потребления всей мировой энергии.

Применительно к Республике Беларусь «отправной точкой» внедрения концепции устойчивого развития на рынке недвижимости является проектирование и строительство энергоэффективных домов.

Закключение. Таким образом, реформирование управления жильем в Республике Беларусь должно ориентироваться как на устране-

ние недостатков действующей системы управления, так и на использование принципов энергоэффективного развития, основанного на концепции «устойчивая недвижимость». Реализация указанных направлений позволит решить проблему не только качества и стоимости услуг при эксплуатации жилья, но и существенно сократить физический расход энергии, что, безусловно, позволит создать предпосылки для имплементации стратегии устойчивого развития в сфере управления жилой недвижимостью.

Литература

1. Пивоваров В. Ф. Использование современных методов менеджмента в практике управляющих компаний (дирекций единого заказчика). М.: Акад. коммун. хоз-ва им. К. Д. Памфилова, 2003. 402 с.

2. Манжинский С. А., Россоха Е. В. Реализация концепции устойчивого развития на рынке недвижимости // Труды БГТУ. 2014. № 7: Экономика и управление. С. 99–101.

References

1. Pivovarov V. F. *Ispolzovanie sovremennykh metodov menedzhmenta v praktike upravlyayushchikh kompaniy (direktsiy edinogo zakazchika)* [Using of modern management methods in practice of management companies (directorates of a single customer)]. Moscow, Akademiya kommunal'nogo khozyaystva imeni K. D. Pamfilova Publ., 2003. 402 p.

2. Manzhynski S. A., Rassokha Ya. V. Implementation of the sustainable development concept on the real estate market. *Trudy BGTU* [Proceedings of BSTU], 2014, no. 7: Economics and Management, pp. 99–101 (in Russian).

Информация об авторах

Россоха Евгений Вячеславович – кандидат экономических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: rassokha.yauheni@belstu.by

Малашук Евгений Станиславович – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: mal_86@rambler.ru

Батура Ольга Владимировна – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Information about the authors

Rassokha Yauheni Vyachaslavovich – Ph. D. Economics, Associate Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: rassokha.yauheni@belstu.by

Malashchuk Yauheni Stanislavovich – assistant, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: mal_86@rambler.ru

Batura Ol'ga Vladimirovna – assistant, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Поступила 12.03.2015