

Студ. Е. С. Ждан
Науч. рук. зав. кафедрой Е. В. Россоха
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ ОБЩЕСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Значение общественной недвижимости состоит в использовании ее объектов непосредственно для пользы общества в целом, т.е. всех его слоев независимо от уровня доходов и социального положения. Система управления представляет собой совокупность согласованных методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты процесса управления для достижения заданных целей.

Управление недвижимостью реализуется путем формирования объекта управления, представляющего комплекс технологически или функционально связанного имущества, включающего земельный участок, здания, сооружения, а также инфраструктуру, формирующую конкретную физическую среду для реализации конкретной функции [1].

К общественным зданиям и сооружениям относят:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения (административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты, станции и т.д.)

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним. За рубежом опыт в сфере управления общественной недвижимостью:

- систематический учет и ведение базы данных об объектах недвижимости;
- классификация недвижимости, определение долгосрочной стратегии развития для каждой группы объектов недвижимости;
- контроль поступлений доходов и расходов по каждому объекту недвижимости;
- в основе определения способа использования недвижимости критерии и установленные правила.

Республика Беларусь и большинство стран СНГ, Европы являются государствами с континентальной (романо-германской) системой права,

которая подразумевает наличие нормативных правовых актов по различным отраслям права. Такими актами в Республике Беларусь являются кодексы, например: Гражданский кодекс Республики Беларусь, Жилищный кодекс Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о браке и семье, Кодекс Республики Беларусь о земле, Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях и т.д.

Специальными источниками правового регулирования недвижимости можно назвать систему законов по отдельным вопросам, например, Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и т.д. К важнейшим правовым источникам относятся декреты и указы Президента Республики Беларусь в сфере недвижимости.

Источниками правового регулирования также являются постановления Совета Министров Республики Беларусь, решения министерств, местных исполнительных и распорядительных органов. В качестве примера можно назвать постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений». Постановления Пленума Верховного суда Республики Беларусь, а также заключения Конституционного суда Республики Беларусь играют немаловажную роль при разрешении возникающих споров по вопросам недвижимого имущества и прав на него.

Исходя из проведенного исследования можно определить, что управление общественной недвижимостью включает:

- финансовое обеспечение содержания данных объектов недвижимости путем определение источников и размеров финансирования;
- создание необходимых условий по поддержанию нормального технического состояния объектов недвижимости;
- организация работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту зданий (строений), а также предоставлению коммунальных услуг;
- планирование и контроль над использованием финансовых ресурсов, направляемых на содержание объектов недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1 Об изменении законов по вопросам правового регулирования жилищных отношений: Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.pravo.by/upload/docs/op/P31900169_1557781200.pdf – Дата доступа: 10.05.2020.