

## ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

In the article the economic premises to form the market of housing-municipal services, the questions of making the private organizations on serving the housing fund are discussed, and at the same time advantages of these organization for everybody who takes a direct part in the process of management and supporting the housing fund.

Одной из проблем формирования рынка жилищно-коммунальных услуг остается неотлаженный механизм организации и функционирования товариществ собственников.

Согласно Закону РБ «О совместном домовладении», любой дом, где приватизирована хотя бы одна квартира, можно считать совместным домовладением. Однако даже в большинстве домов, где все квартиры приватизированы, жильцы не торопятся с созданием товариществ, продолжая оставаться в управлении муниципалитетов.

Причиной этого является ряд проблем, связанных с организацией деятельности товариществ собственников, одна из которых – преодоление инициативной группой начального этапа создания товарищества собственников, который включает следующие пункты.

1. *Решение о создании товарищества собственников.*

Принимается на общем собрании собственников конкретного жилого дома, которое может быть созвано по инициативе любого из собственников, застройщика, органов местного самоуправления либо иного заинтересованного лица.

2. *Экспресс-оценка с точки зрения экономической привлекательности и целесообразности*

*для собственников жилых помещений.*

На наш взгляд, на стадии планирования организации совместного домовладения и на его базе товарищества собственников инициативной группе следует провести экспресс-оценку экономической привлекательности и целесообразности для собственников жилых помещений

При оценке потенциала совместного домовладения для собственников жилых помещений и жильцов-несобственников оптимальными являются возможность обеспечить надежную доходную базу, эффективное управление финансовыми потоками и благоприятные условия проживания.

На первом этапе процедуры оценки целесообразности создания товарищества собственников (см. рисунок) определяется, позволяет ли структура собственности на жилые и нежилые помещения в доме организовать товарищество собственников в соответствии с действующим законодательством. По данным технического паспорта на домовладение составляется перечень объектов формируемого кондоминиума с характеристиками площади, балансовой стоимости, наличия инфраструктуры, а также план кондоминиума.

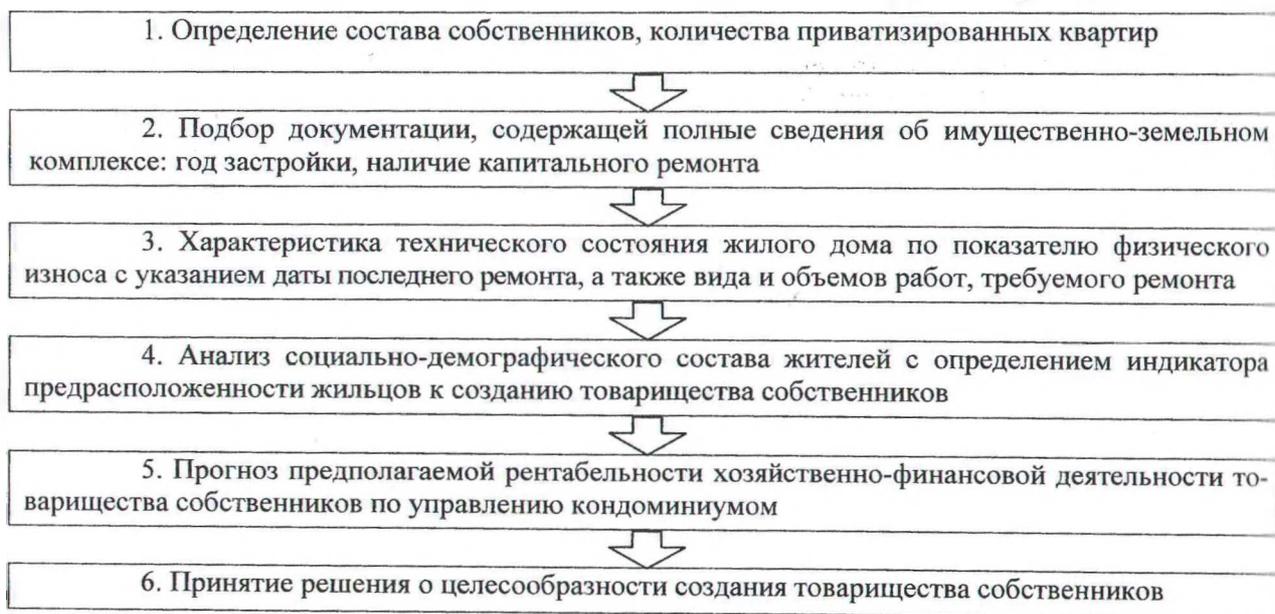


Рисунок. Алгоритм проведения оценки экономической целесообразности формирования товарищества собственников

Далее список анализируется по основному классификационному критерию – физическому износу строения. Этот показатель не должен превышать предельного значения в 60% (ветхий дом). Поскольку реконструкция и капитальный ремонт при более высоком показателе износа неэффективны и требуют значительных затрат. Кроме того, при значительном износе необходимо добиться от властей проведения капитального ремонта здания либо зачисления средств, предназначенных для капитального ремонта, на счет созданного товарищества.

При оценке социальной привлекательности создания товарищества собственников изучается социально-демографический состав жильцов, возрастная характеристика семей, а также проводится анкетирование жильцов с целью выявления их осведомленности и готовности организовывать в своем доме товарищество собственников.

Одним из индикаторов предрасположенности жильцов к созданию товарищества собственников может быть высокая жилищная обеспеченность семей (хотя такая социальная оценка может оказаться спорной, как и другие, связанные с мнениями, мотивациями, поведением). Будем исходить из того, что она предполагает в основном желание обеспечить сохранность жилья и надежную эксплуатацию. Фактор доходов в этом случае представляется одним из самых важных. Для его анализа могут быть использованы различные данные, характеризующие доходы семей, например:

доля собственников, имеющих второе жилье в доме и не зарегистрированных в нем (Дж), от общего числа проживающих в доме;

доля семей, имеющих собственные автомобили (Да), от числа проживающих в доме;

средняя жилищная обеспеченность на 1 человека в доме (До), м<sup>2</sup> общей площади;

доля пенсионеров (Дп) от числа проживающих в доме.

Далее значения долей ранжируются по степени значимости (от 1 до 5), им присваиваются баллы, после чего находится индекс социальной привлекательности И:

$$И = Дж + Да + До + Дп.$$

Может быть рекомендована следующая шкала социальной привлекательности формирования кондоминиумов:

И = от 1 до 7 – низкая;

И = от 7 до 14 – средняя;

И = от 15 до 20 – высокая.

Важный фактор экономической целесообразности формирования кондоминиумов и товариществ собственников – оценка предполагаемой рентабельности и возможности самокупаемой эксплуатации объектов кондоминиума. С этой целью анализируются удельные

расходы и доходы на 1 м<sup>2</sup> эксплуатируемой площади в земельно-имущественном комплексе и дается предварительная оценка прогнозируемых финансовых результатов: безубыточная эксплуатация, возможность получения прибыли, необходимость предоставления дотаций на возмещение убытков от содержания домовладения.

В общем виде формирование совместного домовладения и товарищества собственников может быть целесообразно, если все три показателя (уровень износа, социальная привлекательность и рентабельность) удовлетворяют перечисленным требованиям.

### *3. Подготовка и проведение собрания собственников.*

Здесь целесообразно разъяснить жителям, в чем заключается совместное домовладение, товарищество собственников, рассказать о возможных альтернативных способах управления домом и его эксплуатации. Наиболее удобный и эффективный способ – распространение информационных листовок. Далее каждому собственнику не позднее чем за 20 дней должно быть вручено письменное уведомление о проведении общего собрания с указанием места, времени и даты его проведения, повестки дня и инициатора этого собрания.

Общее собрание собственников считается правомочным, если на нем присутствуют не менее 2/3 собственников (или их представителей), обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников. Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру площади находящихся в его собственности жилых и (или) нежилых помещений.

Все решения, принятые на собрании собственников, должны быть документально оформлены в протоколе общего собрания собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников или их представителей.

### *4. Государственная регистрация товарищества собственников.*

Осуществляется соответствующим органом регистрации (исполнительным комитетом) по месту нахождения недвижимого имущества совместного домовладения в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Регистрацию товариществ собственников в Минске осуществляет регистрационно-лицензионное управление Мингорисполкома, система методического обеспечения с помощью специалистов ГП УЖХ Мингорисполкома, а также им

оказывается финансовая помощь в установленном порядке.

Решение о государственной регистрации товарищества собственников должно быть принято в срок не более 30 дней с момента подачи заявления с приложением необходимых документов. О принятом решении в пятидневный срок в письменной форме сообщается лицу, указанному в заявлении о регистрации. Товариществу собственников в пятидневный срок с момента принятия решения выдается свидетельство о его регистрации.

После регистрации товарищества дом передается ему в управление. Товарищество принимает здание от ранее обслуживавшей жилищной организации по акту приема-передачи. Затем на основании данного акта и устава товарищества территориальное БТИ делает отметку о передаче дома на баланс товарищества. Таким образом, регистрируется совместное домовладение как объект недвижимости.

С этого момента каждый собственник помещений в совместном домовладении имеет право принимать участие в управлении делами

дома, если он является членом товарищества собственников, так как с момента регистрации товарищества все права по управлению домом переходят к нему. Впрочем, собственник помещения в совместном домовладении может и не быть участником товарищества собственников, поскольку оно является добровольным объединением. Но независимо от того, является ли собственник участником ассоциации или нет, он обязан оплачивать расходы по содержанию и ремонту здания пропорционально размеру его доли в общей собственности.

С целью урегулирования этого вопроса товарищество собственников заключает в обязательном порядке с собственниками помещений, которые не являются участниками товарищества, договоры об общем владении домом и о долевом участии в его содержании и ремонте. Следует отметить, что собственники, не являющиеся участниками товарищества, не имеют права голоса при решении вопросов, касающихся управления домом, в том числе и при установлении размера взносов на содержание и эксплуатацию дома.