

ПРОБЛЕМЫ СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ В ДОМАХ С БОЛЬШИМ СРОКОМ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Согласно “Программе социально-экономического развития Республики Беларусь на 2001—2005 годы”, одним из приоритетных направлений развития экономики нашей страны является жилищная политика. Для решения проблемы обеспечения населения качественным жильем важно не только вводить в эксплуатацию новые объекты посредством строительства жилых домов, но и поддерживать в сохранности и надлежащем состоянии имеющийся жилой фонд.

Реформирование жилищной отрасли направлено на создание различных форм управления жилищным фондом. При этом упор делается на формирование товариществ собственников.

Более 70 товариществ собственников зарегистрировано в Минске, Бресте, Молодечно, Кобрине, Барановичах, Орше, Витебске, Гродно и других городах Беларуси. Товарищества собственников создаются в домах-новостройках. Однако более 80 % жилых домов в Республике Беларусь было построено до 1990 г., в силу этого особую актуальность приобретает внедрение новых форм хозяйствования в домах с большим сроком эксплуатации.

Товарищество собственников — объединение собственников жилых и нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения. Совместное домовладение, или кондоминиум (от лат. *com* — вместе и *dominium* — владение), представляет собой правоотношения собственников, при которых каждому собственнику квартиры, жилого и нежилого помещения наряду с принадлежащим ему помещением принадлежит также соответствующая доля в общих элементах здания, находящихся в совместном пользовании собственников.

Создание товарищества собственников в домах с большим сроком эксплуатации предполагает решение ряда немаловажных проблем, основными из которых являются:

1. Плохая информированность населения и недоверие к новой форме обслуживания жилищного фонда. Отсутствие у жильцов чувства собственника и ответственности за свои дома, низкая активность.

2. Невысокий уровень доходов жильцов большинства таких домов может привести к убыточности созданного товарищества.

3. Вновь созданному товариществу собственников необходимы юридический адрес и помещение для обслуживающего персонала. В старом доме все помещения находятся в собственности физических, юридических лиц или государства, а в законодательных актах не предусмотрено выделение необходимого помещения создающему товариществу.

4. Изношенность жилого и нежилого фонда таких домов, что требует мобилизации значительных денежных сумм даже для проведения небольших текущих ремонтов, что ляжет тяжким бременем на плечи жильцов.

5. Отсутствие в старых домах приборов учета потребления воды и тепла. Их установка также требует немалых средств. А ведь именно благодаря им впоследствии товариществам удастся экономить средства на оплату услуг и уменьшать квартплату.

Несмотря на все существующие проблемы и задачи, которые необходимо решить, уже сегодня заложены реальные предпосылки для создания и успешного функционирования товариществ собственников как в домах-новостройках, так и в домах с большим сроком эксплуатации. Однако прежде чем создавать товарищество в доме, необходимо изучить его характеристики, провести расчет возможных доходов и расходов в будущем, сделать анализ с целью изыскания путей экономии и привлечения дополнительных средств, определения возможности полного самообслуживания дома или целесообразности его объединения с прилегающими домами для организации управления и эксплуатации жилого фонда. Иначе говоря, процессу создания товарищества собственников должен предшествовать процесс составления бизнес-плана с полным технико-экономическим обоснованием для каждого конкретного дома или группы домов.

Реформирование жилищно-коммунальной сферы путем создания товариществ собственников решает важные общегосударственные проблемы, а именно: освобождение в перспективе государственного бюджета от расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого фонда; повышение качества оказываемых услуг в жилищно-коммунальной сфере; улучшение состояния и обновление жилого фонда.

Чтобы избежать многих ошибок и трудностей при создании товариществ собственников, необходимо обращаться к зарубежному опыту и использовать его с учетом специфики Республики Беларусь.