

деятельности, успешно применяемой рядом европейских и российских университетов, является “предпринимательская организация”. Такие инновационные предпринимательские университеты успешно решают задачи научных исследований, проблемы высшего образования, обеспечивая высокое качество обучения и достойную оплату труда сотрудников.

Республика Беларусь как часть мирового сообщества не стоит в стороне от современных тенденций перехода к глобальному рынку и к экономике, основанной на знаниях, трансформируя системы науки и образования в соответствии с актуальными потребностями. В настоящее время в научной среде ведется работа по формированию новой стратегии развития, путей поиска новых подходов и принципов к организации исследовательской деятельности научных сотрудников и на теоретическом уровне, и методом практического внедрения.

Литература

1. *Иванов Н.* Человеческий капитал и глобализация // МЭ и МО. 2004. № 9.
2. *Майбуров И.* Эффективность инвестирования в человеческий капитал в США и России // МЭ и МО. 2004. № 4.
3. *Slaughter S., Leslie L.L.* Academic capitalism. Politics, Policies, and the Entrepreneurial University. The John Hopkins University Press, 1997.
4. *Hackett E. J.* Science as a vocation in 1990s: The changing organizational culture of academic science // J. of Higher Education. 1990. N 60.
5. Коммерциализация технологий: российский и мировой опыт / Под ред. А.А. Петруненко, Н.М. Фонштейн. М., 1997.
6. *Грудзинский А.О.* Университет как предпринимательская организация // Социолог. исслед. 2003. № 4.
7. *Грудзинский А.О.* Концепция проектно-ориентированного университета // Унив. упр.: практика и анализ. 2003. № 3(26).
8. *Осипов А.М., Иванов С.В.* Университет как региональная корпорация // Alma mater: Вестн. высш. шк. 2003. № 11.
9. *Галушкина М.* Экспорт образования // Эксперт. 2004. № 28 (429).
10. *Грудзинский А.О., Балабанова Е.С., Пекушина О.А.* Европейский трансфер технологий: кооперация без “утечки мозгов” // Социолог. исслед. 2004. № 11.

Т.В. БУХОВЕЦ

СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ СОВМЕСТНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ

В соответствии со ст. 21 Конституции Республики Беларусь каждый гражданин имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Обеспечение прав и свобод граждан нашей страны является высшей целью государства. В Беларуси остро существует проблема не только удовлетворения потребности граждан в жилье, но и обеспечения сохранности и воспроизводства уже имеющегося жилищного фонда. Именно поэтому вопросам реформирования жилищно-коммунального хозяйства по-прежнему уделяется огромное внимание не только со стороны государственных органов, но также и со стороны ученых, представителей средств массовой информации, собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений.

С переходом стран Запада к рыночной модели функционирования экономики в начале XX ст., рыночные подходы были применены и в жилищно-ком-

Татьяна Валерьевна БУХОВЕЦ, аспирантка кафедры бизнес-менеджмента Белорусского государственного экономического университета.

мунальной сфере, что проявилось в создании в жилых домах так называемых кондоминиумов, или совместных домовладений. Широкое распространение они получили в Испании, Германии, Бельгии, Франции, Великобритании, а также в США, странах Латинской Америки, Центральной и Восточной Европы (Польша, Литве, Казахстане, Армении, Узбекистане, России, Украине и др.).

Термин “кондоминиум”, пришедший к нам из древнеримского права, в дословном переводе означает “совладение” (лат. *con* — вместе, *dominium* — владение). Принято считать, что своим появлением он обязан Сенату Древнего Рима, который законом о кондоминиуме разрешил гражданам владеть отдельными жилыми помещениями в городских “многосемейных домах” [1].

В большинстве развитых стран кондоминиум — распространенная форма владения и управления многоквартирным домом, а порой форма собственности на недвижимость, при которой каждому собственнику квартиры, жилого и (или) нежилого помещения (где обычно расположены магазин, кафе и т.д.) наряду с принадлежащим ему помещением приходится также соответствующая доля в общих элементах здания, находящегося в совместном пользовании собственников [1].

Российский федеральный закон “О товариществах собственников жилья” кондоминиум определяет как единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований (домовладельцев) — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности [1].

В законе Республики Беларусь “О совместном домовладении” вместо термина “кондоминиум” используется понятие “совместное домовладение”, которое определяется как правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью, т.е. 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 [2].

Общие элементы здания — обслуживающие более одного собственника части недвижимого имущества: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) жилых помещений, элементы инженерной инфраструктуры, элементы озеленения и благоустройства двора, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания, право землепользования [2].

С распадом СССР Республика Беларусь выбрала в качестве дальнейшего пути развития модель социально ориентированной рыночной экономики. В сфере жилищно-коммунального хозяйства это проявляется в апробации системы совместных домовладений на жилых домах республики.

Интерес к новой форме содержания и управления недвижимым имуществом жилищного фонда, доказавшей свою эффективность во многих странах Западной и Восточной Европы, а также в США, со стороны белорусских органов государственного управления вызван рядом существенных предпосылок, к основным из которых можно отнести:

- 1) проведение приватизации жилищного фонда, а следовательно, появление в жилых домах более двух собственников и, таким образом, постепенное увеличение доли частного жилищного фонда в общей площади жилищ (рис. 1) [3];

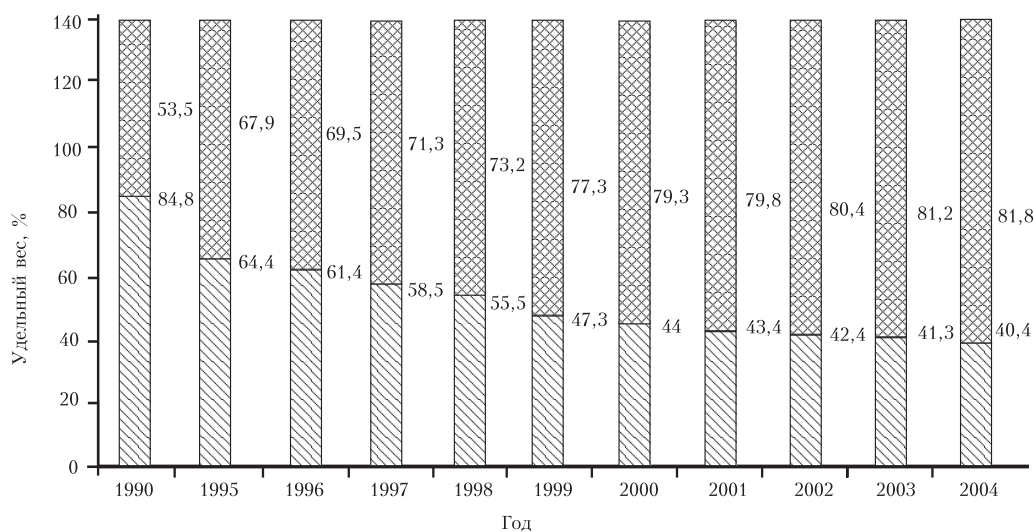


Рис. 1. Структура жилищного фонда (в процентах к итогу):
 ▨ — дома с государственной формой собственности;
 ▩ — дома с частной формой собственности

2) большую долю убыточных предприятий жилищно-коммунального хозяйства страны. Только по официальным данным удельный вес убыточных организаций составил 32,8 % в 2004 г. (рис. 2) [4].

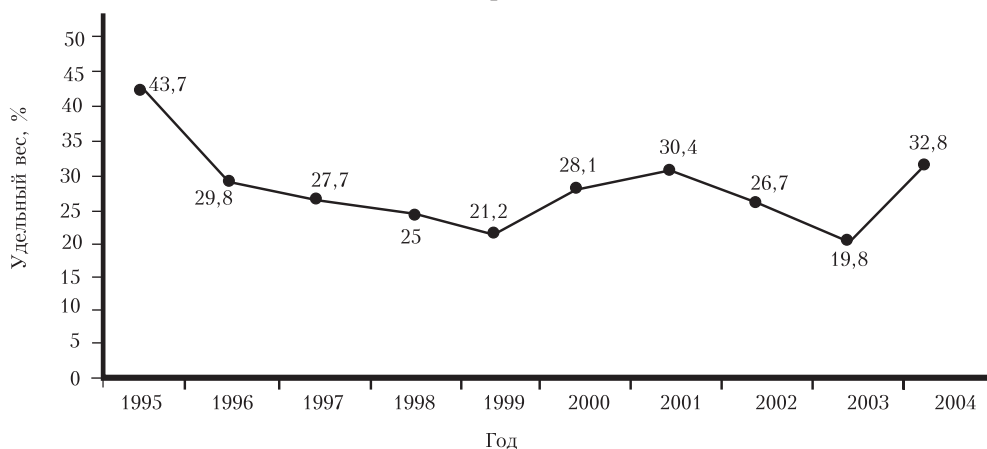


Рис. 2. Удельный вес убыточных организаций жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь (в процентах от общего числа организаций)

3) отрицательное влияние перекрестного субсидирования на конкурентоспособность отечественных предприятий, которые вынуждены оплачивать коммунальные услуги по тарифам, превышающим их себестоимость. Это приводит к увеличению себестоимости продукции, производимой на этих предприятиях, а следовательно, и цен на нее. Таким образом, фактически население переплачивает за приобретаемые товары (работы, услуги) ту сумму, которую оно недоплатило в свое время коммунальным службам [1];

4) возрастание доли строительства нового жилья за счет средств различных юридических и физических лиц (см. таблицу), проявляющих немалый интерес к возможности самостоятельного управления принадлежащей им недвижимостью или управления последней при помощи негосударственных жилищно-эксплуатационных организаций [5]. Как видно из таблицы, доля жилья, построенного населением, выросла с 39,5 в 1995 г. до 79,3 % в 2003 г.

Данные о вводе в действие жилых домов в Республике Беларусь по источникам финансирования за 1995–2003 гг. [5]

Показатель	Всего, общей площади, тыс. м ²				Удельный вес в общем объеме ввода, %			
	1995 г.	2000 г.	2002 г.	2003г.	1995 г.	2000 г.	2002 г.	2003 г.
Построено за счет всех источников финансирования	1 949	3 528	2 811	3 019	100	100	100	100
Из них за счет средств:								
республиканского бюджета	244	93	45	76	12,5	2,6	1,6	2,5
местных бюджетов	55	147	170	168	2,8	4,2	6,0	5,6
предприятий и организаций, включая кредиты	783	664	452	359	40,2	18,8	16,1	11,9
населения, включая кредиты	770	2 617	2 126	2 395	39,5	74,2	75,6	79,3
иностранных инвесторов	28	1	7	5	1,5	0,02	0,3	0,2

Началом становления системы совместных домовладений в Республике Беларусь можно считать конец 1993 — начало 1994 гг., когда Международной финансовой корпорацией в рамках проекта “Малая приватизация в Беларуси” (сентябрь 1993 г. — 30 апреля 2000 г.) было открыто направление “Кондоминиум”, которое изначально преследовало цель оказания помощи новым собственникам приватизированных предприятий в урегулировании вопросов пользования и владения встроенными в жилые дома помещениями. В конечном итоге в Беларуси планировалось провести апробацию мировой практики создания товариществ собственников жилья на базе совместных домовладений. Подготовка по разработке нормативной базы и созданию первых кондоминиумов в Республике Беларусь началась с конца 1994 г. [1].

В феврале 1995 г. Международная финансовая корпорация подписала договор о сотрудничестве по отмеченному выше направлению с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, действующим в то время Министерством по управлению госимуществом и приватизации Республики Беларусь, Брестским городским советом и горисполкомом, по которому брала на себя обязательства оказать безвозмездную консультативную и техническую помощь в разработке и внедрении системы совместного домовладения. В марте 1995 г. Брестский горисполком утвердил городское положение о совместном домовладении, а затем и типовые формы учредительного договора и устава ассоциации совместного домовладения [1].

Главными составляющими работы по апробации системы совместных домовладений в Бресте были:

предварительный социологический опрос владельцев приватизированных квартир Бреста с целью определения их отношения к участию в управлении и эксплуатации дома, в котором они проживают;

разработка и утверждение Брестским горисполкомом отмеченных выше положения и форм учредительных документов совместного домовладения;

апробация новой системы домовладения на нескольких домах [1].

В результате, в пяти домах Бреста были созданы товарищества собственников жилья, начавшие эффективную работу по самостоятельной эксплуатации и содержанию общей собственности.

Благодаря положительному внедрению новой формы управления жилищным фондом в Бресте, товарищества собственников жилья начали организовывать в других городах республики, в частности, в Кобрине, Барановичах, Волковыске, Минске, Березовке, Молодечно, Орше, Витебске, Могилеве, Гродно, Пинске и др.

Товарищества собственников создавались не только в жилых домах, но и в домах смешанного типа, где соседствовали жилые и нежилые помещения, а также в административных и других зданиях. Первое товарищество, созданное собственниками офисных и производственных помещений в многоэтажном здании, где нет квартир, было зарегистрировано в июле 1998 г. в г. Минске.

К концу 1997 г. был разработан и утвержден проект закона Республики Беларусь “О совместном домовладении”, который вступил в силу 22.01. 1998 г. Данный закон определяет правовые, социальные, организационные и экономические отношения в совместном домовладении и направлен на обеспечение эффективного использования недвижимого имущества, создание гарантий социальной защищенности собственников недвижимого имущества совместного домовладения [2].

Советом Министров Республики Беларусь 17.01. 2003 г. было принято постановление “О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг”, в соответствии с которым районным, городским, районным в городах исполнительным и распорядительным органам в 2003 г. необходимо было определить для жилых домов, насчитывающих 70 и более процентов квартир, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, порядок управления недвижимым имуществом совместных домовладений и обеспечить создание товариществ собственников с завершением этой работы в 2007 г. Также следовало запретить ввод в эксплуатацию и регистрацию жилых домов долевого строительства, реконструируемых и капитально ремонтируемых без создания товариществ собственников [6].

Однако несмотря на принятие как указанных, так и других правовых актов, к началу 2005 г. в Беларуси было организовано лишь около 260 товариществ собственников жилья, которые создавались в основном в домах-новостройках. Но перед правительством страны остро стоит проблема обеспечить сохранность и воспроизводство жилищного фонда в домах более ранней постройки (до 1990 г.), который занимает в общем объеме жилищного фонда более 80 % [5].

К основным причинам столь медленного развития системы совместных домовладений в Республике Беларусь можно отнести:

- плохую информированность и недостаточную активность населения;
- несовершенство законодательной базы республики, отсутствие систематизации и наличие разногласий в правовых актах, регулирующих отношения о совместном домовладении. Это ведет к недостаточной осведомленности управляющего персонала товариществ о правах и обязанностях товарищества собственников жилья и вытекающим из этого негативным последствиям;
- сложную и трудоемкую процедуру получения дотаций;
- отсутствие стимулов и достаточной свободы для ведения товариществами хозяйственной деятельности, которая служит дополнительным источником финансирования;
- несовершенство налоговой политики, отсутствие четких разъяснений для товариществ о налогах, подлежащих уплате, порядке их уплаты, а также о налоговых льготах. Это вызывает разногласия между управляющим персоналом товариществ, представителями налоговых и проверяющих органов, а также собственниками жилых и нежилых помещений;
- отсутствие в домах с большим сроком эксплуатации свободных нежилых помещений, необходимых для получения юридического адреса при регистрации товарищества собственников жилья;
- отсутствие достаточно подготовленных квалифицированных кадров для управления недвижимым имуществом в совместном домовладении;

Для дальнейшего развития системы совместных домовладений в Республике Беларусь необходимо:

- проводить непрерывную информационно-агитационную работу среди собственников жилых и нежилых помещений в домах, постоянно информировать жильцов о последних изменениях в экономической ситуации страны, а также о принятии новых законодательных актов в жилищной сфере;
- систематизировать и приводить в соответствие друг с другом законодательные акты, затрагивающие тем или иным образом отношения о совместном домовладении;
- упростить процедуру получения дотаций;

- создать налоговые и прочие стимулы для ведения товариществами собственников жилья хозяйственной деятельности как основы уменьшения средств, взимаемых с жильцов, и привлечения дополнительных средств финансирования содержания совместных домовладений;

- предоставить товариществам большую свободу и самостоятельность в принятии решений относительно эксплуатации имущества совместных домовладений, а также ведения хозяйственной деятельности;

- упорядочить налоговую политику в отношении деятельности совместных домовладений, подготовить подробные инструкции и разъяснения для товариществ собственников о порядке расчета и уплаты налогов, а также информацию о налоговых льготах; обеспечить этими инструкциями и разъяснениями всех председателей или управляющих товариществ собственников жилья;

- разработать возможные мероприятия по выделению домам с большим сроком эксплуатации помещений под юридический адрес;

- подготовить учебные курсы, ввести новые специализации в высших учебных заведениях страны, создать центры подготовки управленческого персонала, в которых могли бы проходить обучение управляющие, председатели, а также приобретать необходимые знания в области функционирования совместных домовладений бухгалтеры, главные инженеры и прочий персонал.

Содействие дальнейшему развитию совместных домовладений в Республике Беларусь позволяет решать ряд важных общегосударственных экономических и социальных задач. К экономическим можно отнести:

- постепенное освобождение государственного бюджета от расходов по содержанию и эксплуатации жилищного фонда и покрытию их за счет средств товариществ собственников жилья, формируемых из взносов жильцов и доходов, привлеченных от хозяйственной деятельности товарищества;

- обеспечение воспроизводства жилищного фонда за счет средств совместных домовладений;

- содействие развитию конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг и, как следствие, повышение качества обслуживания по приемлемым ценам.

К важнейшим социальным выгодам от внедрения совместных домовладений (и товариществ собственников жилья как одной из основных форм управления недвижимостью в домовладении) в жилищную сферу нашей страны можно отнести:

- создание дополнительных рабочих мест и, тем самым, частичное уменьшение проблемы занятости;

- повышение качества проживания граждан страны;

- постепенное изменение менталитета населения, что проявляется в укреплении в жильцах чувства собственности, повышение самостоятельности в решении вопросов, связанных с жилищно-коммунальным обслуживанием, а также ответственности собственников за сохранность и надлежащее состояние жилищного фонда в силу их личной заинтересованности в этом.

В связи с вышеизложенным можно сделать вывод, что в Республике Беларусь необходимо создавать условия для нормального функционирования совместных домовладений.

Литература

1. Совместное домовладение (кондоминиум): Учеб.-практ. пособие / Б.И. Врублевский, А.А. Наумчик, В.В. Савицкий и др.; Под ред. Б.И. Врублевского. Гомель, 2003.

2. О совместном домовладении: Закон Респ. Беларусь, 8 янв. 1998 г., № 135-З с доп. 10 апр. 1998 г. // Ведомости Нац. собр. Респ. Беларусь. 1998. №7. Ст. 88; № 20. Ст. 219.

3. Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Беларусь: Стат. сб., 2005. Мн., 2005.

4. Статистический бюллетень, январь — март 2006. Мн., 2006.

5. Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2005 Мн., 2005.

6. О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 янв. 2003 г., № 45 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2003. № 9. 5/11814.