

цию неэффективных производств и подразделений с целью снижения издержек, так и создание новых структур, которые должны быть, как минимум, самоокупаемыми.

4. Наличие технологической возможности выделения в отдельные юридические лица структурных подразделений, производств, имущественного комплекса. Зачастую реструктуризация подразумевает выделение из основного предприятия наиболее эффективных подразделений, не обремененных долгами и неликвидными активами. Данная схема позволяет сконцентрироваться на конкурентоспособных подразделениях, способных в дальнейшем за счет прибыли реструктурировать основное производство.

Реструктуризация не является для предприятия самоцелью, а становится основополагающим условием выхода из кризисного состояния. Необходимость проведения реструктуризации предприятий в Белорусских условиях вызвана следующими основными обстоятельствами, характерными в целом для переходного периода:

- тяжелое финансовое положение большинства предприятий;
- наличие реальной угрозы проведения процедуры банкротства, потери части имущественного комплекса и имиджа предприятия;
- отсутствие возможности обеспечения рентабельного производства при сохранении существующей системы высоких издержек производства, наличие неперспективных видов производства и бизнес-процессов, значительной кредиторской задолженности;
- отсутствие благоприятных условий для привлечения потенциальных инвесторов.

Проведение реструктуризации на уровне предприятия представляется одной из первоочередных задач перехода к рыночной экономике. Возникшая в процессе рыночных преобразований проблема несоответствия структуры производства структуре рынка возникает из-за того, что сложившиеся внутри предприятия технологические, производственные и хозяйственные связи не выдерживают испытания на «прочность». Это несоответствие и порождает необходимость структурных изменений на предприятии, его реструктуризации.

## **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ КОНДОМИНИУМОВ В БЕЛАРУСИ**

**Константинова О.В., аспирантка  
УО «БГЭУ»**

В последнее время для Республики Беларусь становится актуальной проблемой появление практически в каждом многоквартирном доме большого числа различных собственников, возникновение сложностей во взаимоотношениях по поводу содержания и обслуживания жилого фонда. Иными словами, в республике появилось новое понятие – кондоминиум – особая форма правоот-

ношений собственников недвижимости, возникающая тогда, когда несколько собственников жилых или нежилых помещений в едином комплексе недвижимого имущества владеют также некоторой долей общего имущества, находящегося в совместном пользовании. Это обусловило появление экономических предпосылок для формирования рынка жилищно-коммунальных услуг и развития негосударственных форм ведения жилищного хозяйства.

Новой формой управления совместной собственностью в многоквартирных домах стало товарищество собственников жилья (ТСЖ) – некоммерческая организация, созданная домовладельцами в кондоминиуме в целях совместного управления кондоминиумом, обеспечения его обслуживания и эксплуатации.

Есть различные возможности наладить процесс управления в кондоминиуме. Эксплуатировать здание можно основными способами:

- Организовать самоуправление силами самих жильцов с главной полномочной структурой – правлением товарищества.
- Нанять профессионального управляющего.
- Доверить вопросы эксплуатации дома специализированному предприятию, государственному либо частному.
- Смешанная форма эксплуатации.

Большинство товариществ собственников республики так и остались на обслуживании у государственных ЖЭСов (31); 26 решили сами заняться обслуживанием своего дома; 8 товариществ прибегли к услугам частных обслуживающих организаций, а оставшиеся 7 выбрали смешанную форму.

Основными источниками доходов товариществ собственников являются: оплата, поступающая от жильцов; доходы от аренды; бюджетные дотации.

Кроме этого товарищество собственников жилья может заниматься любым видом хозяйственной деятельности, который указан в его уставе, а также надстраивать, перестраивать объекты общего имущества в соответствии с градостроительными нормами; сдавать в аренду нежилые помещения; осуществлять строительство жилья или возведение хозяйственных построек на выделенном земельном участке.

Что касается налогов, то действующим законодательством предусмотрен ряд льгот для жилищно-эксплуатационных организаций, к числу которых можно отнести и товарищества собственников. Если товарищество собственников жилья занимается только эксплуатацией дома (осуществляя ее только за счет средств, полученных в виде взносов участников и государственных дотаций, и не ведя хозяйственную деятельность), то оно освобождается от уплаты НДС, налога на прибыль, отчислений в республиканский централизованный бюджетный фонд поддержки сельхозпроизводителей, и целевой бюджетный фонд на содержание ведомственного жилого фонда. Если же товарищество получает иные доходы, то они облагаются налогом на прибыль и на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

Определяющим критерием эффективности деятельности товариществ собственников является величина расходов на жилищно-коммунальные услуги, уплачиваемых каждым собственником. Вряд ли идея объединения покажется

привлекательной для собственников квартир, если за нее придется платить намного больше, чем существующая в муниципальных домах плата за жилье.

Основная экономия, которую получают в товариществах собственников, образуется за счет более низких затрат на коммунальные услуги. Установленные в домах товариществ собственников счетчики потребления тепла, горячей и холодной воды показывают, что фактическое потребление тепла на 30% меньше нормативного, а воды – в два раза. Кроме того, установка счетчиков приводит к снижению ее расхода. Однако нельзя сказать, что товарищества экономят только на коммунальных услугах. За счёт рациональной и экономной организации эксплуатации домов в большинстве кондоминиумов себестоимость технического обслуживания значительно ниже, чем в муниципальном жилом фонде, что будет особенно заметно после осуществления перевода государственных домов на полную оплату коммунальных услуг.

Таким образом, опыт работы товариществ собственников жилья показывает, что обслуживание таких домов обходится значительно дешевле, а содержатся они намного качественнее, поэтому кондоминиумизация приобретает все большее значение для успешного функционирования ЖКХ Беларуси.

Так, для городских властей ожидаемый эффект проявится в освобождении их от части попечительских функций по содержанию жилищного фонда, что позволит им повысить результативность своей деятельности в этой сфере. Кроме этого, создаются условия для уменьшения нагрузки на городской бюджет в части содержания и ремонта жилого фонда.

Системный эффект организации кондоминиумов в Беларуси должен проявиться также через развитие рынка недвижимости, находящейся в частной собственности. В этой среде будет формироваться рыночная среда, привычная в развитых странах, что является фактором привлечения иностранных и внутренних инвестиций, создания условий для ускорения приватизации, повышения эффективности использования экономических ресурсов, сосредоточенных в жилищно-коммунальном секторе хозяйства страны.

## **ФЕРМЕРСКАЯ КООПЕРАЦИЯ В СИСТЕМЕ АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННОГО СЕКТОРА**

**Корбут Л.В., ассистент  
УО «БГЭУ»**

В зарубежных странах с развитой рыночной экономикой фермерские кооперативы традиционно играют весьма значительную роль в системе взаимосвязей аграрной сферы со смежными отраслями экономики, в развитии агропродовольственного сектора в целом. Фермерские кооперативы представляют собой массовые хозяйственные организации, созданные фермерами для обеспечения своих экономических интересов. Практически стопроцентное участие фермеров в кооперативах характерно для стран Северной Европы, Нидерландов, Ирландии.