

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЕРИОД ЛОГИСТИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

Одной из основных проблем обновления и модернизации городского жилого фонда являются проблемы прединвестиционного периода, т.е. проблема выбора места строительства (участка застройки) и существующая в районе строительства инфраструктура (транспортная, правоохранительная, общеобразовательная, здравоохранительная и т.д.). Самые привлекательные с точки зрения застройки участки, расположенные, как правило, в центре города, обладают развитой инфраструктурой.

Однако очень часто на перспективных участках расположены жилые ветхие дома, достигшие последней стадии морального и физического износа. Как правило, это дома первых послевоенных лет, постройки, представляющие собой бревенчатые строения (срубы), которые, тем не менее, занимают земельные участки значительной площади. Так если стандартный 100-квартирный жилой дом занимает участок площадью менее 1 га, то средняя площадь участка занимаемого частным домовладением составляет около 0,1 га. Таким образом, можно с уверенностью констатировать случаи нерационального использования городской земли с развитой сетью инженерных коммуникаций и социальной инфраструктурой.

Очевидно, что вовлечение земельных участков в инвестиционный цикл строительства жилья повлечет за собой возникновение ряда проблем социально-правового характера, главной из которых будет являться необходимость отселения проживающих в освобождаемом (сносимом) домовладении. Дополнительная трудность состоит в том, что количество нуждающихся в переселении будет определяться (на основе действующего законодательства) не на праве собственности, а на документально подтвержденном факте проживания – прописке. Условно отселяемых жильцов можно поделить на несколько категорий:

- **возрастные граждане (пенсионеры), не имеющие финансовых возможностей оплатить строительство или реконструкцию нового жилья, возводимого или реконструируемого на месте сносимого;**
- **граждане работоспособного возраста с невысокими доходами, являющиеся собственниками жилья;**
- **граждане работоспособного возраста, не являющиеся собственниками жилья и проживающими в сносимом домовладении де-юре (по факту прописки).**

Для того, чтобы обеспечить баланс интересов всех участвующих в инвестиционном (строительстве или реконструкции жилого фонда) процессе сторон и избежать возникновения социальных конфликтов можно предложить следующее решение:

- **Гражданам, относимым к первой категории, предоставлять жилье в возводимом (реконструируемом) доме бесплатно, т.е. закреплять за ними право**

пожизненного проживания без права дарения, продажи и наследования занимаемой ими жилплощади.

- Гражданам, относимым ко второй категории, предоставлять жилье в возводимом (реконструируемом) доме на возмездной основе с выделением долгосрочного кредита под залог жилья.

- Гражданам, относимым к третьей категории, предоставлять приоритетное право для вступления в состав членов кооператива (кондоминиума) с оплатой строящегося жилья на общих основаниях.

Естественно, что реализация такого подхода к управлению прединвестиционным циклом строительства (реконструкции) жилого фонда повлечет за собой необходимость внесения изменений в законодательство РБ поскольку затрагивает, а в чем-то даже ограничивает права собственников жилья на различных стадиях жизненного цикла недвижимости.

Предлагаемое решение позволяет достигнуть следующих результатов:

- вовлечь неэффективно используемые земельные участки в инвестиционный процесс строительства (реконструкции) жилья;
- избежать дополнительных затрат связанных с необходимостью развития социальной инфраструктуры на новых «пятнах» застройки;
- избежать дополнительных затрат на прокладку инженерных коммуникаций и систем энергообеспечения, связанных с освоением новых участков;
- загрузить существующие объекты инфраструктуры до оптимальной нагрузки;
- привлечь дополнительные источники финансирования (личные средства граждан) в строительство (реконструкцию) жилого фонда;
- улучшить архитектурный облик города.

*Кремень Е.В.
УО «БГЭУ» (Минск)*

ЛАТЕРАЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ – ОСНОВА СОЗДАНИЯ НОВЫХ РЫНОЧНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

С переходом на рыночные отношения положение предприятий и условия их функциональной деятельности в корне меняются, расширяется экономическая свобода в вопросах хозяйственной деятельности и выбора направлений и стратегии развития. Становление и развитие рыночных отношений предопределило и необходимость более широкого использования маркетинга в практической деятельности предприятий и организаций, понимание тех конкурентных преимуществ, которые обеспечиваются в результате его практического применения.

В рыночных условиях акцент делается на конкретного потребителя, в соответствии с которым вся деятельность предприятия должна осуществляться с постоянным учетом состояния рынка и основываться на знании реальных нужд и