

определяет один и тот же вид товаров в группу А или В, В или С. К тому же, с одной стороны, попытки коммерческих работников магазина формировать ассортимент в соответствии с требованиями постановления Министерства торговли Республики Беларусь от 8 мая 2014 г. № 20 «О перечнях товаров» (с учетом изменений и дополнений) в отдельные (несезонные) месяцы приводит к существенному замедлению оборачиваемости товаров (глубина ассортимента не соответствует спросу текущего месяца) и последующим проблемам с соблюдением сроков их реализации, а также с исполнением договорных обязательств перед поставщиками в части оплаты за ранее поставленные, но нереализованные продукты питания. С другой стороны, несезонное сокращение ассортимента продуктов питания приводит к нарушениям законодательства в части строгого обеспечения наличия определенного количества разновидностей таких товаров.

Все изложенное обосновывает необходимость поиска новых подходов к формированию ассортимента продуктов питания, учитывающих ярко выраженную сезонность их производства и потребления в течение календарного года.

<http://edoc.bseu.by>

*К.И. Ставская, О.А. Талашук*  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель Л.С. Климченя — канд. экон. наук, доцент*

## **ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Реконструкция и обновление жилищного фонда — одна из самых важных задач в области жилищной политики любой страны. Зарубежный опыт строительства и воспроизводства жилищного фонда отличается от отечественного.

В странах с развитой рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. По данным Института мировой экономики и международных отношений, доля государственного сектора в жилищном строительстве этих стран колеблется в пределах от 1,5–2,0 % (США) до 8,0–18,5 % (Италия, Франция) [1]. За счет средств населения (собственных и заемных) строятся или покупаются индивидуальные или односемейные дома, а также квартиры в многосемейных домах. В европейских странах наибольшее развитие получило кооперативное строительство, его доля во Франции превышает 25 %, в Италии составляет около 20 %, в Дании и Финляндии — около 15 %.

Важной особенностью стран с развитой рыночной экономикой в сфере воспроизводства жилищного фонда является наличие развитого кредитно-финансового механизма, позволяющего людям с невысокими доходами строить или приобретать комфортабельное жилье. Размеры

государственного субсидирования населения на приобретение или строительство жилья увязаны с такими социальными аспектами, как жилищные условия отдельных групп граждан, количество и возраст членов семьи, их доходы. Почти во всех странах сегодня растет доля заемных средств при строительстве или покупке жилья. Решающее значение в механизмах кредитования имеют срок предоставления кредита и величина процентной ставки по нему. Обычно этот срок составляет 20–30 лет, а плата за кредит в европейских странах равняется 5–6 %, в США — 8–10 %.

Еще одна немаловажная особенность рынка жилой недвижимости — это налоговое законодательство. Например, жилищный фонд Швеции, являясь объектом недвижимости, облагается налогом. Данный налог платят собственники жилья независимо от того, проживают они в нем или сдают в аренду [2]. Если человек сдает в аренду принадлежащую ему недвижимость, то платит налог больше, чем собственник, непосредственно в ней проживающий. Сумма полученных налогов направляется государством на выплату жилищных пособий и строительство нового, в основном социального, жилья, тем самым непрерывно поддерживается нормальное состояние жилищного фонда в целом по стране.

Состояние жилищного фонда в Беларуси в настоящее время существенно отличается от европейского. Единственной формой восстановления жилищного фонда в стране долгое время являлось новое строительство. И наряду с этим отсутствовали такие формы, как модернизация и реконструкция. Сегодня в Беларуси наблюдается неудовлетворительное состояние жилищного фонда. На наш взгляд, в Республике Беларусь с учетом зарубежного опыта и сложившихся белорусских традиций наиболее приемлемо развитие кредитно-финансового механизма, который позволяет семьям с малым доходом покупать и строить качественное жилье.

### Литература

1, *Селютина, Л. Г.* Инновационный подход к управлению инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда / Л. Г. Селютина // *Соврем. технологии упр.* — 2014. — № 11. — С. 37–41.

2, *Акунина, О. М.* Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда [Электронный ресурс] / О. М. Акунина // *Политика, государство и право.* — 2015. — № 3. — Режим доступа: <http://politika.snauka.ru/2015/03/2521>. — Дата доступа: 20.02.2017.