

Е.А. Брык
БрГУ им. А.С. Пушкина (Брест)
Научный руководитель О.Я. Седель
(канд. техн. наук, доцент)

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Вопросы управления недвижимостью были актуальны на всех этапах развития экономических систем как Республики Беларусь, так и всех развитых стран мира. Недвижимость является одним из важных источников, которые обеспечивают доходную часть государственного бюджета. Налог на недвижимость в развитых странах составляет 70 % поступлений в государственный бюджет. В Республике Беларусь данный показатель за 2016 г. составил 4,7 % в общей сумме поступивших платежей, по сравнению с 2015 г. данный показатель увеличился на 20,1 %, что свидетельствует о том, что удельный вес налога на недвижимость увеличивается с каждым годом, что обеспечивает увеличение доходной части государственного бюджета.

Однако для того чтобы обеспечить стабильный рост данного показателя необходимо качественное, правильное, рациональное, а главное профессиональное управление недвижимостью, в частности ее жилого сектора. В странах Европы управление жилой недвижимостью осуществляют управляющие компании. Их достаточно большое количество и каждая может иметь в своем управлении порядка 20–25 тыс. квартир. Это определенно является своего рода бизнесом, причем конкурентным. А конкуренция в свою очередь порождает более высокое качество выполняемых фирмами услуг. Ведь собственники недвижимости сами делают свой выбор в пользу той или иной управляющей фирмы, а главным фактором при этом служит именно высокий уровень оказываемых данной фирмой услуг. Выдержать такую конкуренцию не просто, но это возможно, если фирма является настоящим профессионалом в своем деле. Фактом является то, что наличие таких организаций — это действительно реальный сектор экономики, это рабочие места, налоги. Данные управляющие фирмы — это специализированные компании со штатом бухгалтеров, экономистов, юристов, инженеров, иных специалистов, и именно поэтому они способны эффективно решать стоящие перед ними задачи.

В настоящее время в Республике Беларусь управление жилой недвижимостью может осуществляться следующими способами:

- непосредственно собственниками жилых и нежилых помещений;
- товариществом собственников или организацией застройщиков, в том числе с привлечением организации, управляющей общим жилым имуществом;
- уполномоченным лицом по управлению общим жилым имуществом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с действующим законодательством.

Два последних варианты достаточно развиты, однако система управления жилым имуществом была сформирована в условиях, когда управление в жилищной сфере осуществлялось одним представителем — государством, что привело к совмещению исполнительной и контрольной функций, что на современном этапе не является эффективным. Государство и специально созданные для этого организации не могут качественно и с низкими затратами решать вопросы управления жилой недвижимостью. Необходимо совершенствовать систему управления жилой недвижимостью путем разделения функций между участниками этого процесса: собственника, заказчика (управляющей компании) и обслуживающей организации. Например, создание службы заказчика, которая бы на профессиональной основе осуществляла управление жилой недвижимостью, помогла бы решить существующие проблемы. Формирование службы заказчика как активного субъекта рыночных отношений — ключевой вопрос развития конкуренции в жилищном обслуживании для построения современной системы управления недвижимостью в жилищной сфере. Служба заказчика должна быть направлена на удовлетворение нужд нанимателей и собственников в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг. Переняв европейский опыт в реализации данного направления, возможно создать систему устойчивого развития жилой недвижимости, а также реформировать сферу управления в жилищной сфере.

А.И. Гайдук

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель Г.А. Бондаренко

(канд. экон. наук, доцент)

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

Актуальность исследования рынка элитного жилья обусловлена тем, что данное понятие, прежде всего, связано с понятием качества жизни населения. Покупка элитного жилья — это инвестиция в качество жизни. Покупатели элитного жилья придерживаются высокого стандарта качества жизни и ценят приватность, безопасность, максимальный комфорт и высочайший уровень сервиса. В большинстве постсоветских стран у граждан не было возможности насладиться комфортным бытом, дизайном и архитектурой, действовало постановление «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Оно подразумевало строгий функционал и экономичность. На этих устоях сформировалось целое поколение, которое имело присущие ему привычки и определенный уклад жизни. Оно в свою очередь передало свои установки последующим поколениям. Однако сейчас можно увидеть совершенно другие строительные решения, которые обязывают себя новому, современному обществу, поскольку оно формирует совершенно иное будущее, однако помнит и чтит значимость истории.