

Таким образом, состояние развития регионов — это главный показатель благосостояния страны, фундамент ее развития, гарант утверждения Украины на мировом рынке, на этом и необходимо акцентировать внимание органам государственной власти.

О.В. Константинова
БГЭУ (Минск)

КОНДОМИНИУМ КАК ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Реформа жилищного сектора является одним из основных приоритетов в ходе проведения экономических преобразований в республике. В ходе реформирования жилищно-коммунальной сферы важнейшим направлением является формирование рынка жилищно-коммунальных услуг и на этой основе расширение номенклатуры и повышение качества предоставляемых населению услуг. В силу того, что расходы государства на содержание жилищного фонда постоянно снижаются, а повышение уровня оплаты жилья не влечет за собой повышения качества его обслуживания, в перспективе необходимым представляется отказ государства от монополии в эксплуатации жилищного фонда и передача ответственности за сохранность и эксплуатацию жилья на коллективы жильцов, организованные в самостоятельные юридические лица, а также передача хозяйственных функций по обслуживанию жилищного фонда негосударственным предприятиям.

В 1998 г. был издан Закон Республики Беларусь “О совместном домовладении”, который определяет правовые, социальные, организационные и экономические отношения в совместном домовладении. Согласно закону *кондоминиум* (от лат. *con* вместе + *dominium* владение) — это особая форма правоотношений собственников недвижимости, которая подразумевает две стороны: организационную и эксплуатационную. С правовой точки зрения совместное домовладение — это юридическое лицо, где имеет место сочетание полноправной частной собственности на жилое или нежилое помещение с общей долевой (и одновременно неделимой) собственностью на имущество, находящееся в совместном пользовании. Органом управления собственностью является товарищество собственников, действующее на основании устава и регистрируемое как юридическое лицо. Эксплуатационная сторона выражается в возможности выйти из-под монополии муниципальных эксплуатационных организаций и выбрать один из способов обслуживания дома: собственными силами жильцов, с помощью профессионального управляющего или специализированного предприятия (государственного либо частного). Существует также смешанная форма эксплуатации, сочетающая в себе несколько этих способов.

Опыт работы товариществ собственников жилья показывает, что обслуживание таких домов обходится значительно дешевле, а содержатся они намного качественнее, так как при создании товарищества жильцы получают ряд преимуществ:

все доходы товарищества, к которым относятся оплата, поступающая от жильцов, доходы от коммерческой деятельности и бюджетные дотации, поступают на содержание конкретного дома, а не на общий счет жилищной организации. Поэтому появляется прямая зависимость между своевременной оплатой услуг и качеством обслуживания дома;

экономия средств жильцов, которая является основным критерием деятельности товариществ, образуется за счет более низких затрат на коммунальные услуги и техническое обслуживание домов. Установленные в домах товариществ счетчики потребления тепла, горячей и холодной воды показывают, что фактическое потребление тепла на 30 % меньше нормативного, а воды — в два раза. Что касается себестоимости технического обслуживания, в товариществах собственников она в два-три раза ниже, чем в муниципальных домах. Это станет особенно заметно, когда дома, обслуживаемые государственными ЖЭСами, переведут на полную оплату технического обслуживания (вместо нынешних 10—20 %);

при равных финансовых условиях с муниципальными обслуживающими предприятиями товарищества за счет эффективного расходования имеющихся средств производят выборочный капремонт, устанавливая кодовые замки на входные двери и подъезды, приборы учета потребления тепла, воды, газа.

Согласно закону любой дом, где приватизирована хотя бы одна квартира, можно считать совместным домовладением. Однако даже в большинстве многоэтажек, где все квартиры приватизированы, жильцы не торопятся с созданием товариществ, продолжая оставаться в управлении муниципалитетов. Состояние этих домов по-прежнему зависит не от собственников квартир, а от работников жилищно-эксплуатационных предприятий. Причины, тормозящие образование в республике товариществ собственников, можно условно подразделить на две группы:

- 1) связанные с пассивностью и недостаточной правовой грамотностью граждан;
- 2) более серьезные, возникающие из-за несовершенства законодательства, а также некомпетентности специалистов большинства местных исполнительных органов и жилищных организаций в вопросах, касающихся совместных домовладений.

Не исчезают проблемы и у собственников, уже создавших товарищество. Здесь и недостаток информации об изменениях в жилищном законодательстве, и трудности при получении регистрационных документов, заключении договоров на обслуживание, получении дотаций и пополнении бюджетов, устранении недоделок застройщика. К этому прибавляются налоги, которыми товарищества, ведущие хозяйственную деятельность, облагаются наравне с другими юридическими лицами.

На мой взгляд, для устранения этих проблем госорганам необходимо вести работу по следующим основным направлениям:

- 1) использование полного спектра методов по информированию жильцов о совместных домовладениях: раздача листовок, устные разъяснения, общие собрания, показ видеофильмов, роликов по телевидению. Все это должно подкрепляться ознакомлением не только с преимуществами будущей жизни в кондоминиуме, но и с экономической и юридической ее основой;
- 2) полная подготовка муниципальными эксплуатирующими организациями домов к передаче их на баланс товарищества; содействие в ускорении процедуры регистрации; оформление всей технико-экономической документации будущего кондоминиума;
- 3) разработка методических рекомендаций для товариществ собственников по ведению бухгалтерского учета и отчетности, примерных форм договоров, а для органов государственной власти — по взаимодействию с товариществами; а также оказание содействия в обучении (консультировании) специалистов товариществ собственников по вопросам управления и эксплуатации домов;
- 4) введение налоговых льгот при занятии кондоминиумом коммерческой деятельностью и оказание содействия негосударственным предприятиям в организации деятельности по обслуживанию товариществ собственников.

С.В. Корнеев

Гомельский государственный технический университет

МАЛЫЙ И СРЕДНИЙ БИЗНЕС ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ РАЗВИТИЯ

Гомельская область является второй по величине в Республике Беларусь и обладает богатым научно-техническим потенциалом. В области, как и во всей республике, за последние годы наблюдается активное развитие предпринимательской деятельности.

По данным Министерства статистики и анализа на 1.01.2001 г., в Гомельской области на 1000 человек населения приходится примерно 2 малых предприятия, в среднем по республике — 3. Если по абсолютному значению малых предприятий больше только в Минске и Минской области, то по относительным показателям (в расчете на 1000 человек) Гомельская область находится на одном уровне с Витебской, Гродненской и Могилевской областями. Удельный вес малых предприятий Гомельской области составляет 81 % от общего числа малых предприятий, действующих в Республике Беларусь.

По количеству занятых в малых предприятиях (на 1000 человек занятых) Гомельская область на 1.01.2001 г. находится на 4-м месте после Минска, Минской и Брестской областей (в среднем этот показатель по республике составляет 75,1 человек против 53,2 человек в Гомельской области).

Прирост количества субъектов малого предпринимательства был обеспечен в основном за счет увеличения числа индивидуальных предпринимателей. За четыре года (1997—2000 гг.) их количество увеличилось на 8214 человек, или на 60,87 %.

В среднем число работающих на одном малом предприятии в Гомельской области в 2000 г. составило 14,4 человек (четвертое место по республике), в среднем по республике этот показатель составляет 11,8 человек.

По данным Гомельского областного управления статистики, по сравнению с 1997 г., в 2000 г. увеличилось число субъектов хозяйствования, занятых промышленным производством, с 19,9 % до 25,0 %, в строительстве — с 15,3 % до 15,7 %. Удельный вес субъектов хозяйствования малого бизнеса, занятых в сфере материального производства, увеличился за три года с 40,0 % до 52,7 %.

Таким образом, малый бизнес в Гомельской области все шире проникает в сферу материального производства.