

СЕКЦИЯ 4

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

А. И. Адамович

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А. И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Любая недвижимость нуждается в грамотном и качественном управлении. Управление недвижимостью имеет долговременный эффект и представляет собой многосторонний процесс оптимизации, который включает обеспечение надлежащего содержания, использования и развития недвижимого имущества.

В Беларуси управление жилой недвижимостью начинает развиваться. Новая редакция Жилищного кодекса, которая вступила в действие с 1 января 2020 г., сохраняет два способа управления многоквартирным жилым домом: самоорганизация (создание товарищества собственников (ТС) либо жилищно-строительного производственного кооператива (ЖСПК)) и управление через уполномоченное лицо (государственный заказчик) [1].

Товарищество собственников — это некоммерческая организация, которая не ставит перед собой цель получения прибыли. Оно создается созданным и получает права юридического лица с момента его регистрации с наличием расчетного счета, печати. Решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании собственников недвижимости определенного дома. В соответствии с законодательством, товарищество собственников имеет право решать все вопросы, которые относятся к обслуживанию и эксплуатации дома, благоустройству прилегающей территории. Имущество товарищества собственников формируется за счет вступительных и других взносов, доходов от хозяйственной деятельности [2].

В целом по Республике Беларусь имеется чуть более 10 тыс. товариществ собственников и организаций застройщиков: более 4 тыс. товариществ собственников и 6 тыс. ЖСПК. Около 43 % из них находятся на самообслуживании, остальные обслуживаются коммунальными организациями по договору [3].

В законодательстве Республики Беларусь не предусмотрено создание управляющих компаний по управлению жилой недвижимостью. Это может привести к некачественному управлению и некачественному обслуживанию и содержанию зданий, поэтому для эффективного развития управления жилой недвижимостью необходима честная

конкуренция между государственными ЖЭУ и частным бизнесом управляющими компаниями.

В Республике Беларусь под управлением понимается в основном техническое обслуживание инженерных коммуникаций, что недостаточно для грамотного управления. Оно также должно включать и управляющего, который способен эффективно решать любые задачи, касающиеся жилой недвижимости.

Можно сделать вывод, что главная цель управления недвижимостью — это достижение оптимального результата от владения, распоряжения, использования и содержания объекта управления (здания, комплекса и др.).

Источники

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

2. «По мнению властей, мы и дни рождения должны регистрировать». Зачем нужны товарищества собственников и какие проблемы они могут решить в вашем дворе [Электронный ресурс] // CityDog.by. — Режим доступа: <https://citydog.by/post/tov-sobstvennikov/>. — Дата доступа: 24.11.2020.

3. Уже с января 2020 года ТС и ЖСПК смогут решать вопросы проще и быстрее. В Жилищный кодекс внесли правки [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: <https://realt.by/news/article/24954/>. — Дата доступа: 24.11.2020.

А. И. Адамович
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — И. А. Леднева, канд. экон. наук, доцент

ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Налоги — это обязательные платежи юридических и физических лиц в бюджет, устанавливаемые и принудительно изымаемые государством, используемые для удовлетворения общегосударственных потребностей [1]. Налог на недвижимость физических лиц установлен с целью рационального использования имущества и формирования средств местных бюджетов.

К проблемам системы налогообложения недвижимости физических лиц относятся:

- взимание платежей за землю и налога на недвижимость как двух самостоятельных налогов. Данная проблема может быть решена путем объединения двух налогов в один, что позволит с помощью