



Проект Национального обзора городского развития, жилищного хозяйства и землепользования Республики Беларусь

Национальный эксперт

начальник управления жилищного хозяйства

Министерства жилищно-коммунального хозяйства

Ромашко Андрей Валерьевич

20 мая 2019 года

г. Минск



В соответствии с существующим законодательством в управлении многоквартирными домами участвуют:

- **самостоятельно (непосредственно)** собственники ~~отдельных~~ квартир **(без создания организации)**, если в доме не более десяти квартир;
- ~~ассоциации~~ **организации (товарищества)** собственников (аналог партнерских объединений собственников жилья в других странах) или организации застройщиков (жилищно-строительные кооперативы);
- уполномоченные ~~представители~~ **государственные организации**, отвечающие за управление обслуживанием и эксплуатацией многоквартирных домов.

Частные организации не вправе заниматься управлением многоквартирными домами. ~~Ассоциации~~ **Организации** собственников и жилищно-строительные кооперативы имеют право заниматься эксплуатацией многоквартирного дома самостоятельно или привлекать для оказания услуг по ремонту и содержанию здания организации ~~жилищно-коммунального хозяйства, но только из государственного сектора.~~ **как государственной так и частной формы собственности.**

! Примечание: в стране насчитывается более 20 обслуживающих жилищный фонд организаций частной формы собственности.

В соответствии с законодательством жилищно-коммунальные услуги оказываются на конкурентной основе.



Финансирование капитального ремонта ~~привлекается~~ **осуществляется** из двух источников – бюджетов местных органов управления и взносов собственников и арендаторов помещений в многоквартирных домах. Собственников помещений вносят установленную плату ~~на счет капитального ремонта государственной организации жилищно-коммунального хозяйства, обслуживающей этот многоквартирный дом, или на специальный счет, открытый органами исполнительной власти для накопления соответствующих средств.~~

~~В силу очень высокой стоимости работ по утеплению жилых зданий в капитальный ремонт они не включаются. (это не является причиной)~~ Тем не менее в более чем 56% жилых зданий ежегодное потребление энергии на отопление составляет 120–200 кВт·ч/м² ~~при установленной норме потребления энергии на отопление жилого дома в размере 90 кВт·ч/м²~~ **(норма теплотребления эксплуатируемых жилых домов не установлена)** Таким образом, нужна государственная поддержка и следует координировать работу по ремонту жилых зданий с их термо-модернизацией.

! Примечание: капитальный ремонт – жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации (статья 1 Жилищного кодекса).



Рекомендация 4.

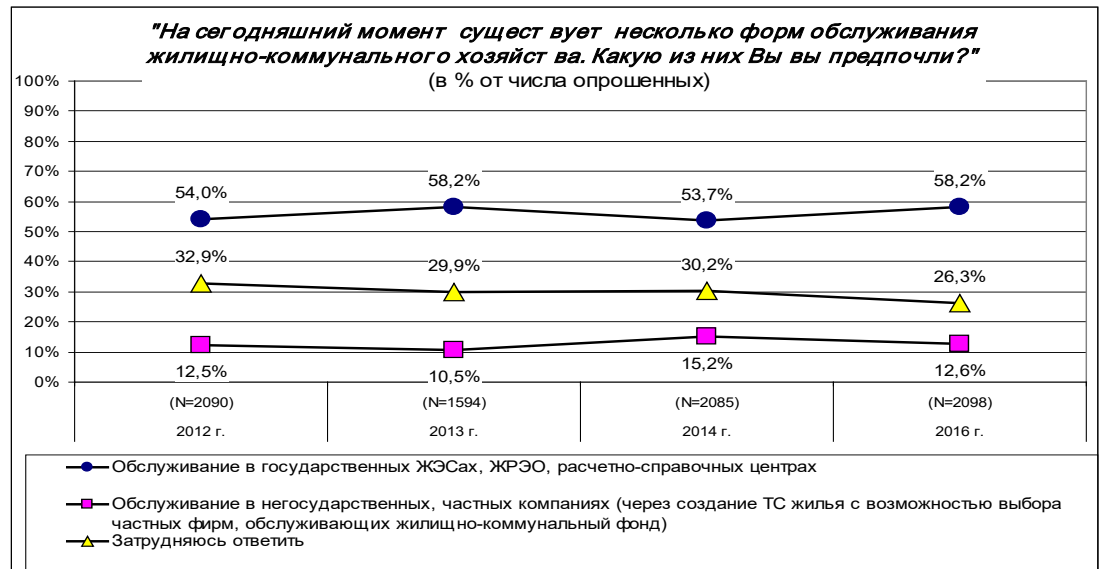
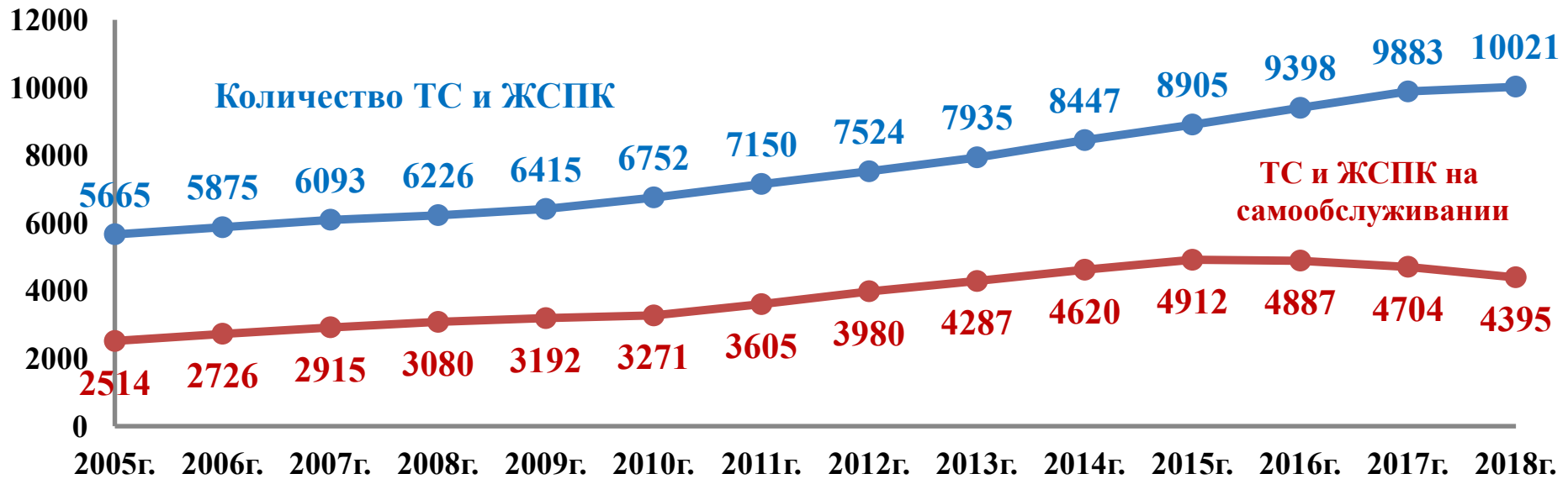
Правительству рекомендуется создать условия для более широкого участия частного сектора и собственников помещений в управлении многоквартирными домами.

Местные государственные организации занимают доминирующее положение в управлении жилыми зданиями. Владельцы квартир могут устанавливать партнерские отношения для управления общим имуществом жилых зданий; однако, существует тенденция к передаче функций товариществ собственников для управления и обслуживания общих объектов в многоквартирных домах государственным организациям. Эти государственные организации по управлению жильем назначаются местными властями и работают с частичным финансированием от собственников квартир, однако, без их участия, в том числе при выборе подрядчиков для обслуживания здания или для ремонта, или планирования упомянутых ремонтов.

Министерству жилищно-коммунального хозяйства необходимо снять законодательное ограничение участия домовладельцев, а также частного сектора в управлении многоквартирными зданиями. Это будет способствовать развитию более эффективно функционирующего рынка для обновления многоквартирного жилья.



Развитие товариществ собственников (ТС) и организаций застройщиков (ЖСПК)



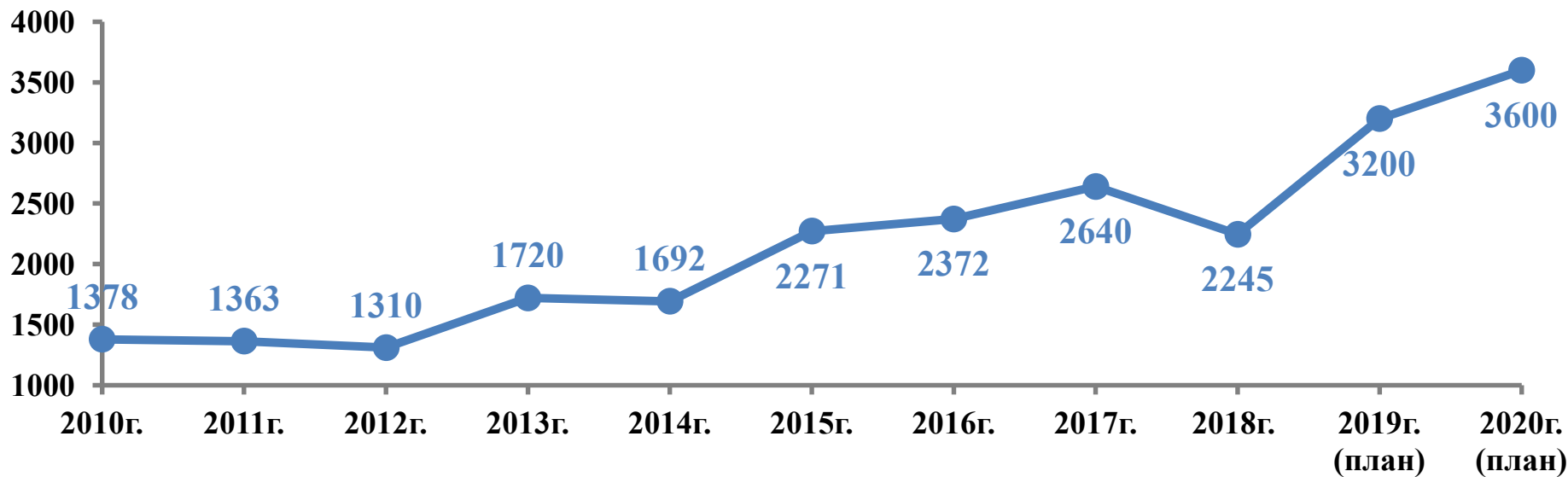


Рекомендация 5.

Правительству рекомендуется развивать рыночные механизмы в проведении капитального ремонта и энергоэффективной модернизации жилищного фонда.

В настоящее время обновление жилого фонда находится под полной ответственностью местных органов власти, которые планируют и организуют реализацию программ реновации жилья через назначение государственных организаций по управлению жилищным фондом. При этом, владельцы квартир не участвуют и не имеют права голоса при организации ремонта своего дома. Их роль сводится к выплате местным органам власти сравнительно небольших сумм в фонды капитального ремонта жилья. Кроме того, общее замедление экономики привело к сокращению финансирования капитального ремонта жилья. В результате чего меры по повышению энергоэффективности многоквартирных домов были исключены из планов капитального ремонта, осуществляемого местными властями в силу высокой стоимости.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства рекомендуется рассмотреть вопрос о разработке мер по переводу капитального ремонта и модернизации многоквартирного жилого фонда на рыночные механизмы. Такой переход может включать передачу функции заказчика капитального ремонта ассоциациям собственников или управляющим многоквартирными домами из частного сектора, которые выбираются и нанимаются собственниками. Это также обеспечит финансовые стимулы для владельцев инвестировать свои собственные, а также заемные средства в содержание и капитальный ремонт жилья.





Ромашко Андрей Валерьевич

начальник управления жилищного хозяйства

Министерства жилищно-коммунального хозяйства,

Национальный эксперт

220030, г. Минск, ул. Берсона, 16

тел. 200 34 65, факс 200 30 94

e-mail: ugx@mjkx.gov.by