

## **КОНЦЕПЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ В УСЛОВИЯХ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ**

*Работа представлена кафедрой менеджмента таможенного и страхового сервиса  
Санкт-Петербургского государственного университета сервиса и экономики.  
Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор Г. Д. Дроздов*

*Задача совершенствования управления ЖКХ – это разработка способов и методов, позволяющих повысить эффективность его функционирования. Рассматривается вопрос об оценке эффективности функционирования ЖКХ в зависимости от структуры собственности на жилье.*

**Ключевые слова:** *жилищно-коммунальное хозяйство, управление жилищным фондом, фактор собственности, эффективность.*

*T. Lelyavina*

## **CONCEPTION OF HOUSING AND PUBLIC UTILITY MANAGEMENT UNDER COMPETITIVE ENVIRONMENT CONDITIONS**

*The main task of housing and public utility management is elaboration of ways and methods that help to increase the effectiveness of its functioning. The estimation of housing and public utility functioning is considered according to a housing ownership structure.*

**Key words:** *housing and public utilities, housing facilities administration, ownership factor, efficiency.*

Переход к рыночной экономике потребовал перемен в структуре отношений собственности. Дело в том, что один из основополагающих принципов рыночной экономики состоит в многообразии форм собственности, которые свободно конкурируют друг с другом. От характера отношений собственности зависит положение людей в обществе, возможность и конкретные формы участия в производстве, распределении, обмене, потреблении. Поэтому, чтобы перейти от административно-командной системы, базирующейся на государственной собственности на средства производства, к рынку, необходимо было осуществить разгосударствление, приватизацию.

После краха социализма и распада СССР среди многочисленных программ реформирования ЖКХ возобладала концепция, сущность которой заключается в применении идей приватизации и либерализации ко всем объектам ЖКХ без учета их специфики. Основное направление концепции – приватизировать как можно больше и как можно быстрее, дальше рынок все сам расставит по своим местам. Но для понимания процессов, происходящих в различных отраслях экономики (ЖКХ – это отрасль экономики) в условиях формирования многообразия отношений собственности важно знание возможностей различных видов собственности, эффективных форм их использования. В рамках либеральной концепции реформирования ЖКХ была проведена масштабная бесплатная приватизация квартир в муниципальных домах. Как показывают результаты исследований, ни одна из существующих форм собственности не может быть универсальной, отвечающей интересам всех и каждого, что любая форма собственности не самоцель, а лишь средство для повышения эффективности деятельности. Да и сам процесс приватизации не решает проблем создания эффективной рыночной экономики, а лишь создает необходимые предпосылки для этого. Дело не только в том, за сколько продать госсобственность (хотя и это важно), главное состоит в том, как потом проданная собственность будет «работать». Необходимо, чтобы новые собственники сумели эффективно управлять ею, обладали компетенцией и

предприимчивостью, проявляли заинтересованность в ее сохранении и развитии.

В России в результате приватизации квартир в муниципальных домах сформирован новый «гибридный» вид собственности, не имеющий аналогов в мире – муниципальные дома с приватизированными квартирами (конгломераты), основные признаки которого – смешение форм собственности (собственники квартир, коммерческие наниматели, социальные наниматели, собственники нежилых помещений, жильцы коммунальных квартир, малоимущие и др.) и разнодоходность (состоятельные и фактически малоимущие собственники). Этот «разнородный контингент» ни теоретически, ни практически не способен объединиться для совместного владения и управления домом, поэтому термин «кондоминиум», принятый за рубежом, был заменен термином «многоквартирный дом».

Анализируя опыт зарубежных стран, можно сделать вывод, что большинство государств детально регламентирует отношения общей собственности, складывающиеся при владении, пользовании и распоряжении объектами общего пользования в многоквартирных жилых домах. Объединения собственников недвижимости в жилищной сфере получают самые разнообразные названия: кондоминиумы, кооперативы, товарищества и т. п. Объем прав и обязанностей как самих объединений, так и их членов в разных странах неодинаков, но основная цель таких образований едина – эффективная эксплуатация жилых и нежилых помещений, придомовых территорий и прочих объектов, относящихся к жилым домам. Необходимо рассмотреть понятие «кондоминиум», чтобы понять причину замены его на термин «многоквартирный дом». Кондоминиум – это многоквартирный дом вместе с земельным участком, оформленные как единый комплекс, в котором квартиры являются собственностью жильцов, а остальное имущество дома и земля являются их совместной собственностью, без выделения долей. Типичным способом управления является формирование юридического лица – ТСЖ (название в разных странах разное) из всех владельцев жилья. Ни один владелец не имеет права отказаться

от участия в нем, так как он обязан нести не только бремя содержания, но и бремя управления своей собственностью. При продаже квартиры прежний владелец автоматически исключается из товарищества, а новый – включается. На общем собрании, которое является высшим органом власти в товариществе собственников жилья, выбирается правление, которое осуществляет управление кондоминиумом. Правление может управлять домом: 1) непосредственно, самостоятельно; 2) через управляющего (физическое лицо); 3) через управляющую компанию (УК) – юридическое лицо. Фактически задачей правления является поиск управляющего (или УК), заключение с ним договора управления и контроль над его работой. Если управляющий (или УК) работает плохо, договор с ним расторгается. В свою очередь, остальные совладельцы должны контролировать работу правления. Таким образом, реализуется принцип коллективного управления. Но коллективная форма собственности и управления не является эффективной, коллективно управлять нелегко. При неправильном выборе УК и отсутствии контроля над ее работой дом начинает плохо обслуживаться, задержка платежей приводит к систематическим отключениям воды, света, тепла. Поэтому распространение кондоминиумов после короткого взлета затормозилось. В современных зарубежных развитых странах их доля не превышает 20–30% всего городского жилья. Из-за неспособности совладельцев эффективно управлять кондоминиумом возможен еще один вариант развития: с ухудшением обслуживания наиболее обеспеченные жильцы начинают продавать свои квартиры и переезжать в более благополучные дома. Цена на квартиры в этом доме снижается, в него начинают вселяться люди более низкого социального статуса, обслуживание ухудшается, цены на квартиры снижаются. В конечном счете квартиры обесцениваются, дом превращается в трущобы. «Вылечить», как правило, такой дом не удастся, его можно только снести. Еще один серьезный недостаток жизни в кондоминиуме: ограничение мобильности человека. Для смены места жительства (например, в поисках работы) необходимо квартиру

продать, а на новом месте купить. Издержки при этом могут достигать 10–15% стоимости квартиры, кроме того, есть риск мошенничества со стороны риелторов-посредников. Поэтому собственной квартирой обзаводятся чаще люди в возрасте, уже определившиеся в жизни, молодые предпочитают арендное жилье [1, с. 33]. Так выглядит характеристика кондоминиума в зарубежных странах.

В большинстве стран Западной Европы многоквартирные дома – это преимущественно арендные дома (муниципальные или частные) или кооперативы. Доля кондоминиумов составляет от 5 до 10%. Российский конгломерат ни по каким параметрам не подходит под определение понятия «кондоминиум», и поэтому стал называться «многоквартирный дом». В результате либеральной реформы Россия по количеству частных собственников жилья догнала и перегнала развитые страны, однако эта реформа не решила ни одной проблемы ЖКХ, наоборот, породила массу новых. Новый вид городского жилья – муниципальный дом с приватизированными квартирами – не стал эффективным. Это крупная ошибка, которая привела к возникновению устойчиво неэффективной формы собственности, постоянно самовоспроизводящейся и не поддающейся реформированию. Конгломераты выжить в рыночных условиях могут только с помощью финансовых вливаний из бюджета и административного вмешательства, что за рубежом не практикуется. И вообще, чем менее эффективно функционирует многоквартирный дом, тем больше у местной власти проблем и финансовых затрат для предотвращения его деградации в трущобное состояние.

С проблемой приватизации муниципального жилого фонда сталкивались и другие страны. Например, Великобритания сначала пошла по пути приватизации отдельных квартир. После того как стало ясно, что задача повышения эффективности содержания и обслуживания жилья таким способом не решается, власти начали приватизировать многоквартирный дом целиком, деля его как имущественное целое на доли. К сожалению, этот опыт у нас не был учтен. Жилищный фонд в развитых странах составляют частные односемейные дома и мно-

гоквартирные дома, различающиеся формой собственности и управления: а) частная форма собственности и управления (частный доходный дом); б) коллективная форма собственности и управления (кондоминиум, кооператив); в) государственная (муниципальная) форма собственности и управления (муниципальный арендный дом) [1, с. 15].

В Институте Проблем Управления РАН на основе математических моделей и экспертных оценок были проведены исследования эффективности перечисленных форм собственности на жилые дома. Результаты общей интегральной оценки эффективности каждого вида жилого дома выявили, что наиболее эффективным среди всего городского жилья является частный доходный дом, наименее эффективным – конгломерат (муниципальный дом с приватизированными квартирами), эффективность которого оказалась в 8,5 раз ниже, чем у доходного дома [2, с. 51]. Это подтверждается мировой практикой: в зарубежных развитых странах в структуре городского жилья наибольшее место занимают частные арендные и частные односемейные дома (то же самое было и в дореволюционной России), наименьшее – муниципальное жилье. Во многих странах (Германия, Финляндия и др.) муниципальных домов нет совсем, функции социального жилья выполняет частное арендное жилье, которое арендуется для малоимущих, а разницу доплачивает государство.

Итак, основным видом многоквартирных домов в городах России в настоящее время является конгломерат. Наиболее близкий аналог этого вида дома, как мы уже ранее показали – кондоминиум. Это коллективная форма собственности и управления, которая даже в своем классическом виде не является эффективной, российский же конгломерат – это кондоминиум без управления, еще менее эффективен. Таким образом, за период с начала реформы

мы перешли в жилищной сфере от низкоэффективной госсобственности к коллективной форме собственности в ее худшем виде. Жизнь жильцов в конгломерате – это низкое качество коммунальных услуг, плохая работа слесарей, дворников, соседство с малоимущими, некачественно выполненные перепланировки и т. д. Качество жизни в таком доме можно определить как тяжелый дискомфорт и стресс. Причем в каждом вновь построенном многоквартирном доме, за исключением чрезвычайно дорогих, картина повторяется.

Правительством разработан ряд мероприятий, объединенных в Национальный проект (НП) «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Цель НП – увеличить возможности приобретения жилья россиянами, но исключительно как приобретение квартиры в собственность. Необходимо рассмотреть другой вариант – предоставление семье жилья в аренду. Арендное жилье можно получить в течение нескольких дней, имея небольшую сумму. Оно бывает двух видов: частный доходный дом и муниципальный арендный дом. Выше отмечалось, что доходный дом, т. е. коммерческая аренда, – это эффективный рыночный вид жилья. Особенность данного вида жилья – широкий спектр предложения. Кроме того, частный доходный дом имеет наивысшую эффективность при профессиональном управлении им.

Таким образом, главный путь успешного реформирования ЖКХ – переход на рыночные отношения на основе частной собственности, договорных отношений и конкуренции. Для перехода к рыночным отношениям необходимо создать в сфере ЖКХ субъекты рынка – эффективных собственников и организовать конкурентную среду. Среди всех объектов ЖКХ только жилые дома могут стать такими субъектами, а конкурентной средой – предоставление жилищных и коммунальных услуг на рыночных условиях.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Булычев В. Б. Формирование предпринимательства в современном жилищно-коммунальном хозяйстве России: автореф. М., 2007. 34 с.
2. Глазунов С. Н., Самошин В. С. Жилищный вопрос в России: проблемы и перспективы. М.: ОМЕГА-Л., 2008. 106 с.