

# Девелопмент в жилой и коммерческой недвижимости. Проблемы экспертизы и управления недвижимостью

---

---

## СИСТЕМНЫЕ КОНФЛИКТЫ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И ПУТИ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ

*Л. Ю. Боброва*

*Астраханский инженерно-строительный институт,  
г. Астрахань (Россия)*

Более пятнадцати лет в России осуществляются глобальные рыночные преобразования, которые затронули все сферы национальной экономики как материальные, так и нематериальные – промышленность, сельское хозяйство, науку, образование, оборону и т. д. Жилищно-коммунальное хозяйство, к сожалению, до сих пор остается одной из наиболее отсталых в развитии и низкоэффективных отраслей российской экономики: при огромных затратах человеческих, финансовых и материальных ресурсов качество жилищных и коммунальных услуг остается неудовлетворительным. А ведь это одна из наиболее значимых и важных отраслей, от состояния которой во многом зависит качество жизни населения всей страны.

В процессе реформирования экономики России реформы ЖКХ отводятся особое место. Вы имеем дело с одной из крупных отраслей народного хозяйства, а также эта отрасль значима для всех слоев населения, поэтому мы называем ее социально значимой. Любая ошибка в реформе ЖКХ вызывает мгновенную негативную реакцию вплоть до социального взрыва, которая может нести за собой отставку правительства или дестабилизацию политической обстановки [2, с. 17].

На сегодняшний день реформирование ЖКХ является приоритетным направлением российской экономики, большинство мероприятий в рамках проводимой реформы направлены в большей степени на поддержание текущей работоспособности отрасли, а не на ее дальнейшее развитие и совершенствование. По официальным данным мы информированы, что в сфере жилищно-коммунального хозяйства сконцентрировано огромное количество денег – не менее 1,5 трлн руб. Соответственно напрашивается, что значительная часть этих средств расходуется нерационально. Значит деньги в ЖКХ. Главная задача – правильно планировать их расходование.

Российское ЖКХ находится в состоянии тяжелого кризиса, о чем свидетельствует высокая степень недовольства российских граждан, переходящая в жилищно-коммунальные бунты, системные конфликты. Реформирование ЖКХ требует комплексного подхода, проведения системных мероприятий по повышению эффективности его функционирования. Одним из главных путей преобразований становится кардинальное изменение системы предоставления жилищно-коммунальных услуг, т. е. способов управления жилыми многоквартирными домами.

К сожалению, отечественная практика управления жилым домом показывает, что принятый новый жилищный кодекс РФ не дает четких и однозначных разъяснений по вопросу управления многоквартирными жилыми домами. Поэтому для решения системных конфликтов в ЖКХ мы обратились к зарубежному опыту, который знакомит нас со знаниями в сфере многоквартирных домов.

Мы проанализировали управление жилым фондом в развитых зарубежных странах и выявили основные направления реформирования процесса управления с решением системных конфликтов управления многоквартирных домов.

Во-первых, это изменение менталитета российских собственников жилья, которые воспринимают содержание своего жилого фонда как несения бремени расходов, а иностранный гражданин понимает это как деятельность, обеспечивающую сохранность и надлежащее состояние имущества.

Во-вторых, в мировой практике управления многоквартирными домами наиболее часто применяется подход, при котором собственники принимают управленческие решения в рамках созданного ими объединения – юридического лица, а исполнение решений доверяется профессиональной управляющей организации на основании договора. Данный подход к управлению многоквартирными домами можно считать лучшим, потому что деятельность по управлению домами осуществляется на профессиональном уровне, качество услуг соответствует запросам и возможностям собственников жилья, и при этом соблюдаются демократические нормы принятия управленческих решений собственниками жилья. Кроме того, преимущество для собственников жилья при создании товарищества заключается в возможности контролировать расходование собственных средств [1, с. 14].

Для России оказывается, что частные жилищные организации стремятся оказывать своими силами весь комплекс услуг по управлению, обслуживанию и ремонту многоквартирных домов. Такая универсальность управляющих организаций приводит к значительному ухудшению качества предоставляемых ЖКУ.

В-третьих, страхование деятельности управляющих компаний. В большинстве зарубежных стран управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, требующей стра-

хования рисков. Думается, что ситуация с качеством ЖКУ в России кардинально поменялась бы при введении в наше законодательство такого подхода [4, с. 20]. Кроме того, конкурентоспособность управляющей организации повышает наличие сертификатов, подтверждающих ее профессионализм, опыт и финансовую стабильность, а также неуклонное следование стандартам в сфере ЖКХ.

В-четвертых, реформирование системы государственных дотаций в сфере ЖКХ. В настоящее время в России главной проблемой является нехватка средств и несвоевременные платежи за оказанные услуги. Несвоевременная оплата ЖКУ снижает качество выполняемых работ. В большинстве западных стран нет такого явления как массовые неплатежи, проблем неоплаты услуг вообще не возникает. Там давно отработана система субсидий, льгот, тарифов и кредитов.

В-пятых, системная подготовка специалистов по управлению жильем, которая имеет большое значение в повышении качества обслуживания жилого фонда. За рубежом профессиональные сообщества управляющих предлагают различные образовательные курсы, как базовые, так и повышающие квалификацию. Обучение на таких курсах дает серьезные знания и практические навыки. В данном случае мы обращаемся в Астраханский инженерно-строительный институт, который имеет направление 270800 «Строительство» и профиль «Экспертиза и управление недвижимостью». Студенты, выбирая данный профиль подготовки получают соответствующее образования для работы в ЖКХ. Сейчас спрос на данный профиль растет.

В-шестых, устранение коррупции во взаимоотношениях между потребителем ЖКУ, управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией путем четкого законодательного регулирования. О масштабах коррупции в России говорят следующие цифры: в 2010 году выявлено более 94 тысяч нарушений законодательства в сфере ЖКХ и инициировано свыше 140 уголовных дел. Нарушения закона вскрыты на стадии как установления тарифов, так и их применения организациями ЖКХ.

В борьбе с коррупцией в сфере ЖКХ показателен опыт Сингапура. Современный Сингапур занимает лидирующее место в мире по отсутствию коррупции. В 1965 году, когда страна обрела независимость, ситуация была прямо противоположной. Чтобы решить проблему, было создано бюро по расследованию коррупции с широкими полномочиями, куда граждане смогли обращаться с жалобами на госслужащих и требовать возмещения убытков. Были введены жесткие экономические санкции за взятки или отказ от участия в антикоррупционных расследованиях.

В-седьмых, информационная открытость и прозрачность деятельности управляющих компаний. Основные претензии российских граждан к управляющим компаниям связаны с непониманием того, из чего складываются тарифы на ЖКУ и как рассчитывается себестоимость этих состав-

ляющих. Очень многие констатируют регулярное необоснованное завышение тарифов управляющими организациями непосредственно в платежных документах. В данном случае полезен опыт Финляндии и Франции, где важнейшей составляющей коммунальных услуг являются информационные технологии. Сбор и обработка информации, взаимодействие коммунальщиков с потребителями и властными структурами происходит в автоматическом режиме. В целом весь процесс личного взаимодействия потребителя и поставщика услуг может проходить через интернет или другие информационные ресурсы. Так, например, в Финляндии в процесс автоматизации коммунальных услуг в 2008 году было вложено около 7 миллиардов евро, или 3,5 % ВВП [3, с. 85].

Таким образом, для решения системных конфликтов в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в России, полезно изучать положительный международный опыт, проверенный десятилетиями. При этом возможно построение собственной уникальной модели управления многоквартирными жилыми домами, которая будет основываться на лучших зарубежных аналогах, но при этом учитывать специфику и особенности российского жилищно-коммунального хозяйства.

### *Литература*

1. Генцлер, И. Г. О некоторых вопросах управления многоквартирными домами. Международный опыт / И. Г. Генцлер // Законы России. Опыт, анализ, практика. – 2008. – № 8. – С. 12–18.
2. Глазунов, С. Н. Жилищный вопрос в России. Проблемы и перспективы / С. Н. Глазунов. – М. : Дело, 2006. – 176 с.
3. Игнатов, В. Г. Зарубежный опыт местного самоуправления и его реформирования / В. Г. Игнатов. – Ростов-на-Дону : СКАГС, 2004. – 144 с.
4. Кирсанов, С. А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами / С. А. Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 10. – С. 12–23.