

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

Л. А. Комиссарова, ст. преподаватель кафедры «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» НГИЭИ

Аннотация. Жилищная политика претерпевает во всем мире существенные изменения. Для осознания процессов, происходящих в настоящее время в России, и выбора оптимальной системы управления собственностью жилищного сектора необходимо проанализировать достоинства и недостатки существующих моделей управления в ряде европейских стран.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства зарубежных стран предопределили единство целей радикального преобразования этой сферы и общих направлений изменения всей совокупности отношений, возникающих в процессе производства и потребления жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова. Рынок жилищных услуг, зарубежный опыт, управление жилищно-коммунальным хозяйством, арендный жилищный фонд, кондоминиумом, товарищества собственников жилья, жилищно-коммунальная реформа.

Жилищная политика в зарубежных государствах в зависимости от конкретных социально-экономических

условий имеет различные приоритеты. Поэтому состояние жилищной сферы и меры, принимаемые в отношении процессов по ее развитию, в каждой стране имеют свое своеобразие.

Жилищная система в зарубежных странах представляет для нас большой интерес, так как она складывалась столетиями естественным путем и правильным образом без революций и катаклизмов, в отличие от России.

Рынок жилищных услуг в различных странах обладает существенными особенностями. Так, в настоящее время в Великобритании и ряде других стран правительства поддерживают курс на развитие частного предпринимательства и свободы выбора и практически не вмешиваются в сферу рынка жилищных услуг. В Швеции и других скандинавских странах, для которых характерна социальная ориентация экономической политики, получило широкое распространение государственное регулирование рынка жилищных услуг, особенно в сфере поддержки малообеспеченных слоев населения. Вместе с тем практически для всех индустриально развитых стран характерны высокоэффективные рыночные отношения, обеспечивающие взаимодействие и согласование интересов субъектов рынка жилищных услуг.

Значительное влияние на развитие рынка жилищных услуг оказывают количественные и качественные характеристики жилищного фонда. Обеспеченность жильем в расчете на 1 человека составляет в Великобритании 27 м², Франции – 36 м², ФРГ – 45 м², Швеции – 44 м² (Россия – 22 м²), а показатели обеспеченности жилого фонда водоснабжением, канализацией и другими видами благоустройства (88 – 99 %) значительно превышают среднероссийские [7].

В отличие от российского рынок жилищных услуг в странах Западной Европы характеризуется наличием раз-

витой конкурентной среды. Свои услуги предлагают фирмы различных видов собственности, что позволяет потребителям выбирать предприятия, обеспечивающие более высокое качество услуг и более выгодные тарифные схемы и условия платежей. В условиях конкуренции фирмы предлагают различные льготы, комплекс дополнительных услуг и т.д. Исключение составляют рынки таких услуг, как обеспечение бытовой электроэнергией и газом, которые относятся к категории естественно монополизированных рынков, где уровень цен и тарифов регулируется государственными органами [2].

Среди функций, выполняемых государством в жилищной сфере Швейцарии, следует выделить создание условий для обеспечения жильем лиц, не способных самостоятельно решить свои жилищные проблемы. Государство вынуждено выполнять данную функцию в связи с тем, что рынок не учитывает потребностей малоимущих граждан, пожилых людей, многодетных семей, людей с ограниченными психическими и физическими возможностями и др. При этом опыт Швейцарии представляется весьма интересным, поскольку содействие государства при решении данного вопроса не выводит из строя рыночные механизмы обеспечения жильем граждан. В решении жилищных проблем населения государство в качестве инвестора имеет второстепенное значение. Создание и предоставление жилья в Швейцарии, в основном, является задачей частного капитала [4].

Несмотря на все усилия государств разных стран, направленные на поддержку частного домовладения, в самых разных странах мира остается еще очень много арендного жилья. К примеру, в Швеции 40 % всего жилого фонда – арендное жилье, в Дании – 44 %, в Германии – 60 %. В некоторых бывших социалистических странах до сих пор распродано еще не все арендное жилье, и его доля состав-

ляет в Чехии – 27 %, Латвии – 54 %, Эстонии – 56 %, Польше – 27 %, Словакии – 26 %. Доля неприватизированного жилого фонда в России составляет более 20 %.

Большинство арендного жилого фонда приходится на города и многоквартирные дома. Например, в Вене арендным является 40 % жилого фонда, в Гааге – 65 % [2].

Может быть именно поэтому, в Финляндии, традиционно ориентированной на владение жильем, то есть частный дом, все большее число трудоспособного, особенно молодого населения, выбирает не собственность, а аренду жилья, которая позволяет легко перемещаться вслед за рабочими местами.

В большинстве стран Западной Европы многоквартирные дома – это преимущественно арендные дома (муниципальные или частные) или кооперативы. Доля кондоминиумов составляет от 5 до 10 %. Лишь в Финляндии практически все «не частные односемейные дома» по международной статистике относят к кондоминиумам, но на самом деле здесь домовладельцами являются акционерные общества. Эта форма действительно близка кондоминиуму, но все же не кондоминиум в его «американском» варианте, который нам более всего знаком.

Отношения между домовладельцами регулируются уставом ассоциации, и каждый собственник квартиры или нежилого помещения автоматически становится членом ассоциации. В дополнение к уставу каждая ассоциация принимает внутренние правила, которые определяют права и обязанности домовладельцев. На западе широко распространена судебная практика по делам с участием ассоциаций собственников жилья в основном касательно задолженностей по обязательным платежам домовладельцев или нарушения установленных в кондоминиуме правил [3].

Значительное положение в жилищном секторе занимают кооперативы. В основном это крупные организа-

ции, владеющие многочисленными жилыми домами. Кооперативы особенно широко распространены в скандинавских странах и Германии. Однако в последнее десятилетие в Европе прокатилась волна превращений кооперативов в кондоминиумы.

В восточно-европейских странах на сегодняшний день для кондоминиумов характерны проблемы, сходные с теми, которые возникают перед российскими товариществами собственников жилья: реальная передача прав собственности от муниципалитетов гражданам, сравнительно невысокие доходы населения и его низкая активность, зависимость от узкого и неразвитого рынка услуг по управлению и содержанию жилья [5].

В Нидерландах в новом жилищном строительстве преобладают дома на 1 – 2 семьи. Остальные – мало- и среднеэтажные жилища секционной и галерейной структуры. Здания повышенной этажности строятся лишь в исключительных градостроительных случаях и в основном в крупнейших городах. Помимо снижения объемов и реструктуризации строительства для современного этапа развития жилищной системы Нидерландов характерна общая переориентация с нового строительства на реконструкцию и так называемую «конверсию» нежилых помещений [6].

Установление уровней квартплаты является одним из важных элементов регулирования рынком жилищных услуг в Швеции. Размеры квартплаты определяются после переговоров между компанией и организацией квартиросъемщиков, при этом она должна покрывать издержки по управлению, эксплуатации и капитальным расходам на обслуживание квартир. Фактические издержки документально проверяются с целью недопущения завышения расходов. Если стороны не могут договориться, то они обращаются в специальный суд.

Реформирование в нашей стране тесно связано с повышением платы за жилье не с повышением оплаты труда, а с ее дифференциацией. Причем такой подход камуфлируется тем, что реформа якобы будет идти за счет изъятия части доходов у богатых.

Но если богатых в стране не более 10 % населения, то их денег совершенно недостаточно для преодоления жилищного кризиса. К тому же богатые чаще всего живут в собственном жилье либо уже сейчас полностью оплачивают второе жилье. По данным статистики, граждане с наибольшими доходами в настоящее время тратят на содержание квартир и оплату удобств втрое большую долю своего бюджета, чем в среднем по стране.

На основании вышесказанного объявили платежеспособными в квартирных делах фактически любого, за исключением лиц, доходы которых не дотягивают до прожиточного минимума. В таком случае богатым станет каждый среднезарабатывающий. Но средняя зарплата в России ниже минимального потребительского бюджета, который составляет два с половиной прожиточных минимума, и в нем, конечно, не предусмотрена полная плата за жилье на современном уровне. Платить же придется. Причем неизвестно, каков предел повышения: коммунальная сфера (электростанции, газовые сети, водоснабжение) – по существу, естественная монополия, конкуренция и давление потребителя здесь проблематичны.

Жилищно-коммунальная реформа Европейских стран показывает наличие тех же проблем, с которыми мы сталкиваемся в данный период времени. Анализируя ситуацию, необходимо отметить основные проблемы, которые переживали они и, соответственно, которые нам предстоит преодолеть.

Во-первых, размах территории России способствует затягиванию донесения информации, принимаемой законодательными органами и осведомленности различных районов.

Во-вторых, нет четкой программы пропагандирования реформы.

Важно учитывать, что реформа жилищно-коммунального хозяйства страны будет носить «региональный» характер. Субъекты Федерации и муниципальные образования заметно отличаются друг от друга по своей финансовой и материальной базе, по уровню денежных доходов населения, состоянию жилищного фонда и степени своей готовности к проведению жилищно-коммунальной реформы, условиям, в которых будут проходить преобразования. Закономерно, что в реформировании ЖКХ в различных регионах используются неодинаковые подходы. Исследования общественного мнения, проведенные в ряде российских городов, позволяют выявить неизбежные «региональные» различия в реакции общественного мнения на проведение преобразований.

В ходе реализации реформы не было предпринято никаких целенаправленных действий, чтобы, используя информационно-пропагандистские средства, сформировать «положительный» образ реформы. Как следствие – в условиях недоверия общества к любым реформистским начинаниям власти – новые планы Правительства были встречены негативно-настороженно. В сознании россиян сложился однозначно-негативный образ реформы – как мероприятий по повышению тарифов, никак не связанных с улучшением качества коммунального обслуживания.

Общественную поддержку преобразованиям может обеспечить более активное вовлечение населения в решение местных проблем, поощрение создания товари-

ществ собственников жилья, наделение их четкими полномочиями. В связи с этим целесообразно наладить работу своеобразных информационных служб для населения, которые разъясняли бы полномочия товариществ собственников и нанимателей жилья, возможности выбора коммунальных служб в районах и городах, осуществления контроля над их работой и т.д.

Очевидно, что гораздо более серьезная информационная «поддержка» должна быть направлена на детальные разъяснения конкретных направлений реформы. И в самой концепции реформы, и в нормативных актах по ее реализации содержатся многие положения, разъяснение которых позволит усилить практическое участие населения в преобразованиях.

В-третьих, нормативная база создания ТСЖ несовершенна [1].

Немаловажен также вопрос об активной поддержке местных властей при формировании кондоминиумов и создании ТСЖ. Из практики известно, что там, где администрация прикладывает какие-то усилия, создаются товарищества. А если нет – то и никаких результатов. Люди зачастую не знают, как образовать ТСЖ. К тому же в Москве этот процесс сильно усложнен и весьма дорог. А из-за того, что все бюджетные дотации для ТСЖ оседают на счетах ДЕЗов и РЭУ, товарищества становятся невыгодны для жильцов. Это ненормальная ситуация, и власть должна ее решить. Получив дотацию напрямую, ТСЖ имеет право нанять кого угодно в качестве управляющей компании – то ли местное РЭУ, то ли коммерческую организацию.

Западные эксперты являются приверженцами обязательного создания ТСЖ в тех домах, где количество частных квартир перевалило за половину. Они считают, что членство в таких ТСЖ должно быть обязательным.

Напомним, что в России членство в товариществах – дело абсолютно добровольное, что является нонсенсом. Товарищество собственников жилья – это не политическая партия. Человек, который живет в Тушине, даже если очень хочет, все равно не сможет стать членом ТСЖ на Котельнической набережной. Эту правовую коллизию нужно решать на федеральном уровне.

Список литературы

1. Голубова, М. И. Международный опыт реформирования ЖКХ / М. И. Голубева // Сборник научных трудов. Серия «Экономика». СевКавГТУ. Ставрополь, 2002. – 180 с.
2. От домкома к кондоминиуму: <http://reline.ru>.
3. Ржаницына. Л. Реформа ЖКХ и региональная платежеспособность населения / Л. Ржаницына // Человек и труд. – 2001. – № 9. – С. 124.
4. Семина, Т. А. К вопросу о роли государства в современной жилищной системе Швейцарии / Т. А. Семина // Жилищное право. 2009. – № 3. – С. 110 с.
5. Современный зарубежный и отечественный опыт управления жильем: www.msgkh.stroyrt.ru.
6. Ушанова, Н. А. Особенности решения жилищной проблемы в России и в развитых странах в современных условиях / Н. А. Ушанова // Экономические науки. Научно-информационный журнал. – 2011. – № 2 (75). – С. 411.
7. Ясин, Е. Г. Политическая экономия реформы ЖКХ / Е. Г. Ясин. – М.: «Либеральная миссия», 2006. – 52 с.

**THE EUROPEAN EXPERIENCE IN MANAGEMENT
HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

L. A. Komissarova, the senior teacher of chair of «Accounting the analysis and audit» the NGIEI

Abstract. The housing policy undergoes all over the world essential changes. For comprehension of the processes occurring now in Russia, and a choice of an optimum control system of the property of housing sector it is necessary to analyze merits and demerits of existing models of management in a number of the European countries.

Problems of housing and communal services of foreign countries have predetermined unity of the purposes of radical transformation of this sphere and the general directions of change of all set of the relations arising in the course of manufacture and consumption of housing-and-municipal services.

The key words. The market of housing services, foreign experience, management of housing and communal services, rent available housing, a condominium, associations of proprietors of habitation, housing-and-municipal reform

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Л. В. Акифьева, аспирант кафедры «Экономика и статистика» НГИЭИ

Аннотация. В настоящее время все большею актуальностью обладает вопрос о том, какой способ управления многоквартирным домом выбрать. В статье рассмотрены преимущества и недостатки таких форм управления многоквартирными домами как непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо