

Л. А. КОМИССАРОВА

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ НА РЫНКЕ ЖКУ

***Ключевые слова:** жилой фонд, зарубежный опыт, объединение собственников жилья, реформы в сфере ЖКУ, рынок ЖКУ.*

***Аннотация.** Статья посвящена актуальной социальной проблеме – развитию жилищной сферы на примере зарубежного опыта. В статье представлен зарубежный опыт управления жилищным фондом на основе объединения жильцов и их участия в процессе формирования благоприятной жилой сферы.*

В настоящее время ни у кого не вызывает сомнения в необходимости реформы и дальнейшего ускоренного инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства. Забота о благоустройстве, обеспечение на высоком уровне услугами тепло-, электро- и водоснабжения стали показателем культурного развития городов и поселений, демонстрацией социально-технических возможностей, неременным условием цивилизованного проживания.

В то же время задачи, решаемые в процессе реформирования, должны быть реально выполнимы и приносить осязаемую пользу населению. Для этого необходимо задействовать все механизмы и все возможности, которые имеются в нашей стране на сегодняшний день в сфере формирования рынка жилья, развития инженерной инфраструктуры, финансирования жилищно-коммунального хозяйства и социальной поддержки населения [4, с. 3]. Кроме того, одной из важнейших проблем современных российских граждан является их «переходное» состояние: они уже забыли, что такое «жизнь в СССР», но ещё не окончательно свыклись со своим новым статусом граждан рыночной России, полноценных заказчиков ЖКУ.

Отсюда наша задача – исследовать на примере зарубежных стран опыт участия администрации и населения в формировании благоприятных условий своего проживания и их (условий) постоянном улучшении. Исследовать то, как жители за рубежом активно участвуют в улучшении своей жизненной среды, не только в сотрудничестве с

местными государственными организациями, но и самостоятельно, т. е. коллективно. Отсюда видим инновации в управлении жилым фондом.

Еще с начала 90-х годов возникли десятки новых вопросов, которые тревожат горожан – «новых собственников» и «квартиросъемщиков», не всегда осознающих новые права и новые обязанности, просто незнакомые с новыми ролями «новых собственников» и «квартиросъемщиков», членов ТСЖ.

Во многих странах мира на все эти вопросы помогли бы ответить не только местные власти, обязанные это делать по своему должностному статусу, но и организации жителей, объединенные своим домом, микрорайоном, городом, а то и крупные международные организации. Десятки организаций защиты жилищных прав помогают, учат, вступают в сотрудничество или борьбу с городскими коммунальными службами. В странах мира с самой разной экономикой особое внимание уделяют организациям жителей, работающим на локальном уровне – одного квартала, микрорайона или дома.

Достаточно сказать, что прежде чем в Западной Европе решились на создание Европейского Союза, крупнейшая международная научная организация ЕС – «European Foundation for Improvement of Living and Working Conditions» – «Европейский фонд улучшения условий жизни и труда» – в течение 7 лет анализировала проблемы и значимость локальных организаций жителей с точки зрения их влияния на ЕС и влияния объединения европейских стран на жизнь этих локальных организаций горожан.

За эти годы ситуация в Европе стала намного более напряженной, растет и понимание влияния таких организаций на благополучие и безопасность жителей. На этом фоне создаются все новые Центры поддержки локальных инициатив жителей, финансируемых из городских и национальных бюджетов [6, с. 76–77].

Среднестатистический гражданин США по приблизительным подсчетам состоит минимум в 5 общественных организациях. В США развитие локальной жизни в «комьюнити» (соседском сообществе) считается важнейшим признаком зрелости демократического общества, и сотни институтов поддержки призваны помогать жителям создавать и развивать свои локальные организации. В Европе участие жителей и уважение к ним является элементами современной городской культуры, а информирование и просвещение жителей совершенно обыденными программами и проектами.

Все эти организации имеют разный правовой статус, но главное, что их объединяет, – это то, что такие организации создаются самими жителями с целью улучшить свою жизненную среду. Они могут

иметь разные названия: «ассоциация жителей или квартиросъемщиков», «местная организация содействия развитию микрорайона» или «дом коллективного быта». Но их всех объединяет общая черта: непосредственное и добровольное участие жителей в заботах о своем доме, квартале, своем городе. Забота о зданиях и парках, но главное – забота о безопасности и добром социальном климате, который немыслим без добрососедских отношений. В свою очередь, добрососедские взаимоотношения немыслимы без внимания к нуждам и заботам соседей, без совместных действий, совместных праздников и совместных забот [2, с. 42–43].

Речь идет об отработке нормальных механизмов участия жителей в самых разных процессах формирования городской среды, о признании за жителем не только его роли «потребителя» услуг ЖКХ, но и его роли «клиента», «заказчика» – заказывающего и оплачивающего эти услуги, о роли «соучастника» в улучшении жилой среды.

Понимание того, что сегодня роль жителей изменилась, и они становятся заказчиками услуг системы ЖКХ, в нашей стране пока нет. А без этого понимания и частичного изменения менталитета граждан, без формирования образа «крепкого собственника», ответственного за всё, что происходит в его доме, проведение реформы ЖКХ, даже при внедрении самых передовых инноваций, зарубежного опыта в управлении ЖКХ – кажется маловероятным [6, с. 78].

Значимость жилищного движения в других странах показывают масштабы его развития, как в национальном, так и в глобальном плане, который можно определить по деятельности международных организаций жилищного движения, таких как Международный союз квартиросъемщиков (около 40 национальных организаций квартиросъемщиков) или Международный кооперативный альянс (более 50 национальных организаций кооперативного жилищного движения).

Наиболее активно формирование жилищного движения и управление качеством услуг ЖКХ на основе инноваций шло в Великобритании, Германии, Швеции, США. Среди бывших социалистических стран жилищное движение быстро развивается в Польше, Румынии, Эстонии, Латвии, Чехии [7, с. 6].

Организации жилищного движения, особенно в своей деятельности по просвещению жителей, по самоорганизации, направленной на сохранность и улучшение жилой среды, оказываются важными участниками ее формирования, важнейшими партнерами местных органов власти.

«Участие жителей» в разных странах мира рассматривается как альтернатива «патерналистской политике государства».

Участие жителей – это двухсторонний процесс обмена информацией и идеями, во время которого именно жители получают возможность влиять на принятое решение и принимать участие во всем, что происходит. Локальные группы и локальные действия (communityactions) выполняют важные социальные и политические функции, которые невозможно правильно оценить с точки зрения узкоутилитарных позиций, хотя они являются главными для развития социальной жизни микрорайонов (community).

Во-первых, активность локальных групп жителей, так же, как и менее организованные коллективные действия, помогают людям проявлять свои проблемы, выражать свои интересы и оказывать давление на лиц, принимающих решение.

Существование таких групп оказывает ценную помощь властям, так как дает им возможность, с одной стороны, узнать о проблемах жителей, с другой стороны, через эти локальные группы довести информацию о своих намерениях до всех жителей.

«Продукт» такого взаимодействия трудно оценить напрямую, но он совершенно необходим для длительных взаимных контактов и взаимодействия [3, с. 48–49].

В общем комплексе проблем рыночных преобразований в странах Центральной и Восточной Европы (ЦВЕ) жилищный сектор поначалу оказался на периферии реформ. С одной стороны, это объясняется тем, что все внимание было сосредоточено на приоритетных задачах либерализации экономики, создании многоукладных форм собственности, рынка труда, капитала и прочих структур адекватных рынку. С другой – в ряде государств определенные изменения в жилищном хозяйстве начали происходить еще до перехода к рынку. Переход к рыночной экономике вызвал во всех странах региона необходимость существенного пересмотра жилищной политики. Реформы в жилищно-коммунальном хозяйстве повсеместно стали частью экономических преобразований, но конкретные пути их реализации зависели от финансовых возможностей и общего хода экономических реформ в данной стране. Вместе с тем есть черты, присущие всем постсоциалистическим странам: сдвиги в структуре источников финансирования жилищного строительства в пользу частного сектора; приватизация, реституция жилищ; изменения в механизмах содержания жилфонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также в механизмах социальной защиты населения по предоставлению и содержанию жилищ.

На пути реформ ЖКХ во всех странах встречаются трудности и противоречия экономического и морально-психологического характера. Наиболее болезненным для населения оказался повсеместный

рост тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг. На первом этапе во многих государствах уровень тарифов все еще регулировался. Тем не менее расходы на их оплату росли очень быстро, опережая общий индекс потребительских цен и, хуже того, – увеличение доходов населения. В последние годы ситуация несколько изменилась: рост тарифов замедлился, а в динамике реальных доходов наметились положительные тенденции. Однако дореформенный уровень их достигнут далеко не везде и разрыв между тарифами и платежеспособностью населения сохраняется.

Реформы в сфере ЖКУ заметно усложнили материальное положение граждан. В большинстве стран темпы роста тарифов на основные виды коммунальных услуг были галопирующими. И хотя в последние годы ситуация стала выправляться, резкий спад уровня жизни еще не преодолен. У определенной категории граждан периодически возникают сложности с оплатой жилищно-коммунальных услуг. Ее доля в текущих расходах домохозяйств везде увеличилась. В итоге в семейных бюджетах ЖКУ занимают теперь второе место после продовольствия, изменив, таким образом, всю структуру расходов на личное потребление. В общей сумме затрат на ЖКУ преобладающая часть приходится на коммунальные услуги, которые составляют в Болгарии 2/3, Венгрии и Чехии – 4/5 всех расходов на ЖКУ. К группе населения, у которой питание и содержание жилища – основные расходные статьи семейных бюджетов, относятся пенсионеры, семьи с детьми и семьи, где есть безработные. Чтобы облегчить их положение, во всех странах введены программы, предусматривающие помощь в оплате ЖКУ, выделяются так называемые целевые дотации для нуждающихся. Они предоставляются домохозяйствам, имеющим право на льготы на основе конкретных предварительных критериев. Типичной формой таких дотаций является пособие на жилье. Оно обычно выплачивается ежемесячно, а его сумма зависит от дохода семьи, ее состава, жилой площади и величины жилищных расходов. Например, в Польше соответствующий закон, принятый в 1994 г., дает муниципалитетам право распределять жилищные пособия, право на которые имеют все граждане. Чаще всего в них нуждаются жильцы кооперативных квартир. Одна из форм помощи в Польше состоит в строительстве социального жилья. Для этого создан Национальный жилищный фонд, осуществляющий финансирование ассоциаций, строящих и эксплуатирующих жилищный фонд, предназначенный для малообеспеченных граждан. Подобные ассоциации не являются коммерческими (то есть получающими прибыль) организациями. Аналогичные системы помощи существуют и в других странах ЦВЕ [1, с. 15].

Однако меры по социальной защите населения не могут полностью компенсировать снижение качества жизни людей. Во-первых, далеко не всегда рост тарифов сопровождается адекватным повышением качества коммунальных услуг, а просто отражает инфляционные процессы. Во-вторых, во многих странах индекс цен (тарифов) на ЖКУ до сих пор растет быстрее реальных доходов населения. В таких ситуациях государство не всегда имеет возможность оказывать полноценную помощь. Особенно сложное положение в странах, где экономические реформы идут медленно и трудно. Вместе с тем нельзя не отметить положительные сдвиги в развитии жилищного сектора в регионе, в частности повышение качества строящегося жилья: увеличение площади квартир и доли многоквартирных жилищ. Но осилить их покупку пока могут далеко не все желающие; разрыв в доходах населения везде весьма высок. По мнению международных экспертов, решению данной задачи могли бы помочь целевые дотации, выделяемые для облегчения оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также – активное привлечение инвестиций (как частных внутренних, так и внешних, зарубежных).

В Карлсруэ, на юге Германии, живет около 300 тыс. человек. Здесь мало многоквартирных домов, преобладают солидные бюргерские коттеджи. В городе работают котельные, ТЭЦ, водозаборы и другая коммунальная инфраструктура. Коммунальное предприятие Карлсруэ – общество с ограниченной ответственностью (ООО), где доля муниципалитета составляет 70 %, а 30 % принадлежит «Рургазу». Предприятие оказывает услуги по энерго-, газо-, тепло-, водоснабжению от теплоэлектроцентралей (ТЭЦ), котельных до тепловых узлов в зданиях, жилых домах, а также другие услуги. На ТЭЦ образовано отдельное ООО, в котором коммунальное предприятие имеет свою долю. Собственные котельные предприятия используются по требованиям ТЭЦ, через которую обеспечивается межрегиональная диспетчеризация и управление нагрузками. В многоквартирном жилом доме на балансе предприятия находится оборудование теплового узла (водонагреватели, насосы и т. д.). Прибор учета, без которого невозможно даже заключить договор с потребителем, также принадлежит ему. Ставит эти приборы предприятие за свой счет. Никакая жилищно-эксплуатационная служба (ЖЭС), естественно, не является посредником между предприятием и жильцом. В городе нет зимней, более высокой платы за тепловую энергию, и летней, более низкой. В Карлсруэ работает оптовый рынок тепла: на сети теплоснабжения, в борьбе за лучшее и более дешевое предложение производитель, крупный потребитель и организации по распределению совершают сделки по пере-

менным во времени тарифам или ценам на узловых пунктах. В городе несколько коммунальных предприятий. Некоторые из них являются на 100 % частными ООО. Потребитель заключает договор с тем, с кем ему выгоднее.

Однако есть в Карлсруэ и нечто наподобие наших управляющих органов. Предприятие «Народное жилье» является ООО со 100-процентной долей муниципалитета и занимается капитальным строительством жилья и его инфраструктуры, эксплуатацией и ремонтом, модернизацией жилищного фонда и т. д. Такими услугами занимается много компаний с частным и смешанным (при участии муниципалитета) капиталом. Город давно отказался от монополии централизованной системы теплоснабжения. Жители или потребители, а не муниципалитет, делают свой окончательный выбор в пользу централизованного или децентрализованного снабжения. Решающим аргументом являются деньги не только на строительство, но и на эксплуатацию, ремонт сетей в течение длительного периода. Тарифы устанавливаются не политиками, а самими коммунальными предприятиями. Поскольку они отражены в договорах с владельцами жилья и товариществами, то никому и в голову не может прийти одностороннее повышение тарифа. Иначе – судебные разбирательства.

После объединения Германии 15 крупных региональных энергетических комбинатов в восточной ее части должны были быть переданы частным предприятиям энергоснабжения из Западной Германии. Федеральное правительство считало, что именно такой способ реструктуризации обеспечит стабильное финансирование далеко не новой жилищно-коммунальной инфраструктуры. Однако руководство Франкфурта-на-Одере посчитало, что такое решение ущемляет права горожан. По их мнению, замена бывшей госмонополии в лице комбината другой монополией, но частной, в лице западногерманского энергетического концерна – не лучшее решение. Франкфуртское коммунальное предприятие в виде холдинга вначале на сто процентов принадлежало муниципалитету. Кроме тепла и электроснабжения оно занималось газо- и водоснабжением, канализацией и уборкой мусора. Местные власти утверждают, что создание многопрофильного предприятия с гибкой структурой позволяет им добиваться «синергетических» эффектов (эффектов от взаимодействия) в техническом, организационном, финансово-экономическом отношении.

Муниципалитет со временем стал проводить политику привлечения инвесторов, продавая им пакет акций коммунальной монополии. Появились десятки других компаний, которые начали успешно конкурировать с муниципальной структурой. Потребители быстро поняли

прелесть конкуренции, охотно покупая услуги энергосервисной компании (ЭСКО), которая стала предлагать широкий спектр услуг в лизинг, кредит, самостоятельно финансируя энергосберегающие мероприятия. В 70-миллионной Германии 59,9 % жителей, или свыше 40 млн человек, получают электричество от частных или смешанных компаний с участием частного капитала. После принятия Европейским Союзом (ЕС) энергетической хартии конкуренция на этом сегменте рынка еще больше возрастет, а более дешевую польскую или литовскую электроэнергию можно будет продавать потребителям Германии или Австрии [5, с. 71–73].

Участие жителей – это двухсторонний процесс обмена информацией и идеями, во время которого именно жители получают возможность влиять на принятие решений и принимать участие во всем, что происходит. «Участие жителей» так же расценивается, как способ заставить домовладельца лучше выполнять его обязанности и улучшить условия жизни.

Любые усилия по организации локальной жизни на уровне дома и микрорайона становятся все более оправданными в свете роста стоимости жизни, с одной стороны, и роста безработицы, которая регулярно дает о себе знать в Швеции так же, как и во многих других странах рыночной экономики. Безработные вынуждены сокращать свои расходы, и в этой ситуации сокращение расходов на содержание дома путем борьбы за снижение квартплаты и, главное, своего собственного участия становится все более необходимым и оправданным.

Наиболее популярными методами управления качеством услуг ЖКХ на основе инноваций сегодня являются те, которые ставят своей целью максимальное участие жителей в принятии решений относительно домов, в которых они живут. Такие методы стали впервые применяться несколькими жилищными компаниями в Швеции в начале 80-х годов, они быстро получили популярность по всей Швеции. Можно говорить о двух разных направлениях. Одно направление – это «модель скидки», другое – «модель амортизации».

Эти модели давали жителям возможность требовать обслуживание более высокого качества или устанавливать дополнительное оборудование в их домах (квартирах) или сокращать объем услуг, предоставляемых жилищной компанией (и, следовательно, квартплату).

К примеру, каждый житель-квартиросъемщик въезжает в квартиру, уже полностью оборудованную в соответствии с общепринятыми в Швеции стандартами, которые включают газовую (электро-) плиту, холодильник, морозильник, сушильный шкаф в ванной комнате. Жи-



тель может попросить установить в его квартире и посудомоечную машину. Это увеличит его квартплату. Он может попросить убрать морозильник и тем самым свою квартплату снизить. Он может также потребовать снижения температуры отопления и соответствующего снижения оплаты за тепло.

Часто используют расчеты «нормального срока эксплуатации здания»: жилищная компания обязана проинформировать жителей, когда дом или даже какая-то его часть должна быть отремонтирована. Для стен этот период определен в 12–15 лет, для холодильника или духовки – 15 лет, а для деревянного пола – это может быть 25 лет. Если житель хочет, чтобы его квартира была отремонтирована несколько раньше нормативного срока, для него рассчитывают, насколько больше он должен ежемесячно платить. И ремонт будет сделан. И наоборот, если житель бережно относился к своему дому, стенам и оборудованию, и нет необходимости их ремонтировать, когда наступает нормативный срок, квартплата будет снижена.

Внедряется метод разделения управления и эксплуатации дома на несколько достаточно самостоятельных фаз, некоторые из которых касаются лишь очень узких местных вопросов (одного дома или одного микрорайона) и тех, что затрагивают общие интересы всех жителей (и всех домов) города. Таким образом, «местные» вопросы могут определять сами жители прямым участием в принятии решений по этим вопросам и прямом участии в эксплуатации, тогда как «общие» вопросы должны обсуждаться на специально организованных переговорах между жилищной компанией и демократически избранными представителями жителей.

Эксперимент такого рода был проведен в муниципалитете Халсинг-боргсхем, на юге Швеции, в котором муниципальная жилищная компания владеет 11 000 жилых единиц (и квартир, и одно-четырёхквартирных домов) [6, с. 79–90].

Во-первых, вся территория города была поделена на 50 микрорайонов (примерно по 200 жилых единиц в каждом). В каждом таком микрорайоне жители должны были сформировать свою местную организацию квартиросъемщиков, которая, в свою очередь, формировала местный «комитет жилищного управления». Участие в этих местных организациях квартиросъемщиков – дело добровольное, но благодаря тому, что членские взносы невелики, а преимущества жителей ощутимы, здесь в местные организации объединились более 75 % жителей.

Во-вторых, арендная плата здесь была поделена на две части, которые назывались «основная аренда» и «микрорайонная». Основная квартплата предполагает компенсацию всех «местных» расходов, та-

ких, как налог на недвижимость, выплату процентов по разным предыдущим кредитам, различные страховые платежи, плановое содержание дома, административные расходы, плату за землю, а также оплату переговоров с жителями. «Микрорайонная» аренда должна покрывать все остальное и базироваться на бюджете на содержание всего микрорайона. Это означает, что туда входят расходы на водоснабжение, электроснабжение, ремонты, отопление, уборку территорий, средства механизации, уборку и вывоз мусора, различные виды страховок.

В-третьих, комитет «жилищного управления» локальной организации квартиросъемщиков отвечает за свой микрорайонный бюджет, а также реальное осуществление всех работ и всех необходимых платежей. Этот комитет имеет право выбрать любую компанию для обслуживания своего дома. В этом случае они оказывают давление на муниципальную жилищную компанию, которой приходится соревноваться за право выполнять эту работу с другими частными службами. Короче говоря, эта организация жителей принимает решения по поводу обслуживания домов, стандартов их содержания, капиталовложений, «микрорайонной арендной платы», членских взносов в организацию жителей, а Управляющий районом (муниципальный служащий) и один помощник вырабатывают решение относительно управления. Управляющий районом может наложить вето на решение, но если этого не было сделано, он обязан его выполнять. Если возникает конфликтная ситуация, то вопрос передается на TenantInfluencemmittee. – своего рода согласительную комиссию. Эта комиссия состоит поровну из сотрудников муниципальной жилищной компании и квартиросъемщиков.

Уровень квартплаты определяется на переговорах между городской (муниципальной) жилищной компанией и городской ассоциацией квартиросъемщиков.

Этот эксперимент стартовал в 1992 году и сейчас исследователи отмечают, что здесь резко возросло число членов организации квартиросъемщиков. Кроме того, они стали гораздо активнее участвовать в содержании дома.

Еще одна схема участия жителей в улучшении качества жизни подразумевает участие будущих жильцов в разработке интерьера своего дома и своей квартиры. Это в корне меняет весь процесс проектирования и строительства, но в результате учитываются многие пожелания потребителей этого жилья, что одновременно приводит и к лучшему взаимодействию, хорошим контактам и добрым взаимоотношениям между будущими жителями. Эта идея подразумевает и определенный этап обучения строительным навыкам. Главная цель – стимулировать

будущих жителей к созданию их собственной среды, а затем помочь им адаптироваться друг к другу и создать «общую среду проживания». Как сказал один из участников этого проекта: «Контакты и социальная среда проживания создается здесь прежде, чем будет построено само здание». А как результат – жители гораздо лучше относились к своему дому и с гораздо большей энергией занимались его содержанием и обслуживанием.

Одним из масштабных проектов участия жителей в такой работе было строительство целого микрорайона из 16 одноэтажных зданий, которое осуществляла муниципальная жилищная компания SvenskaBostader (она всего владеет 53 тысячами жилых единиц). Будущие жители не только участвовали в разработке проекта, но и сами участвовали в строительстве: клеили обои, настилали пластиковую плитку и выполняли ряд других несложных операций. Строительная компания предоставляла все материалы и опытных строителей-инструкторов. Работа будущих квартиросъемщиков была оценена в 75 тысяч шведских крон, что примерно соответствовало квартплате за целый год. Так что эти жильцы получили серьезную скидку по квартплате, когда въехали в новые квартиры.

Управление арендными квартирами типа ARA VA в Финляндии, построенных по принципу жилищных кредитов с государственной субсидией, осуществляется через фирмы по недвижимости, каждая из которых работает самостоятельно и организует управление домами, их техобслуживание и ежегодные мероприятия по ремонту.

Городское управление по недвижимости владеет фирмами по недвижимости, а также координирует и развивает их административное управление.

Владельцами квартир в арендных городских домах являются муниципалитеты. Фирмы по недвижимости, находящиеся в 100 %-ой собственности города, работают самостоятельно и представляют владельца во всех практических вопросах. Работа фирм по недвижимости строится по принципу самокупаемости. Они выплачивают кредит и проценты по нему, а также обеспечивают отопление, техобслуживание и ремонт. Эти расходы фирмы взимают с жильцов в форме аренды, которая складывается из суммы расходов по кредиту и стоимости эксплуатационных услуг.

Расходы по выплате кредита означают выплату кредита, процентов по нему, а также оплату налога за аренду земельного участка. Эксплуатационные расходы включают плату за отопление, воду, электроэнергию в местах общего пользования, техобслуживание, уборку, содержание в порядке прилегающих территорий и ремонт. Жильцы

могут повлиять на размер арендной платы путем экономии расхода воды и тепла, организации «субботников» по выполнению, например, малярных работ, монтажа панелей в саунах, благоустройству территории и прочих мероприятий по улучшению состояния жилого фонда. Для ремонта квартир кондоминиумы предоставляют жильцам обои и краску, а жильцы, в свою очередь, выполняют ремонт своими силами.

В Финляндии почти все арендное жилье финансируется за счет государственных кредитов. Размер арендной платы в доме, построенном за счет государственного кредита, составляет от 30 до 50 финских марок за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Из этой суммы доля выплаты кредита и процентов по нему составляет около 54 %. Срок, на который предоставляется государственный кредит, составляет от 27 до 40 лет.

Выбор жильцов осуществляется городом или же фирмой по недвижимости в соответствии с выданными городом инструкциями. В каждом доме или группе домов работает домовая комитет, избираемый жильцами. В каждой фирме по недвижимости имеется комитет арендаторов, также избираемый жильцами. Сотрудничество между фирмой по недвижимости (акционерным квартирным обществом) развивается в соответствии с действующим законом об управлении.

В 2004 году профессору Шоминой Е. В. удалось познакомиться с опытом жилищной корпорации «TorontoCommunityHousing» (ТСН) в Канаде, которую можно охарактеризовать как «социального домовладельца», потому что именно этой организации городские власти Торонто поручили управлять своим социальным жильем.

Социальное жилье появилось в Канаде в 1950 году и предназначалось для людей с низкими доходами или специальными потребностями. Как утверждали руководители корпорации ТСН: «Бедное население никогда не сможет получить жилье «на рынке». Временное жилье не решает проблему, потому что люди не становятся богаче, и в стране все больше иммигрантов».

Поэтому государство вынуждено поддерживать развитие социального жилья». До 1975 года была тенденция реализовывать большие проекты – огромные социальные дома на огромной территории. Однако многие такие дома со временем становились кварталами трущоб. К 1975 году сформировалось движение в защиту микрорайонов (neighborhoodprotectionmovement). Изменилась философия социального жилья – от больших проектов – к маленьким, возникло понятие и реальная практика смешанных микрорайонов (Mixhousingneighborhoods).

Сейчас жилищная корпорация ТСН обслуживает 60 тысяч квартир, в которых проживает 165 тысяч человек (это примерно 6 % всего жилищного фонда Торонто). Получить квартиру в домах ТСН

могут люди с относительно низкими доходами, и их квартплата не может составлять более 50 % их семейного дохода. Для корпорации – содержание и обслуживание этого жилого фонда – это неприбыльный бизнес.

Одна из основных проблем корпорации – сохранность жилищного фонда, повышение его престижности, улучшение всего социального микроклимата на территории. Решение этой задачи корпорация видит в грамотном взаимодействии со своими жителями. Поэтому была разработана специальная программа по вовлечению жителей в процесс принятия решений относительно их домов и территорий.

Весь их жилой фонд разбит на 27 communityhousingunits – CHU – соседских жилищных единиц (служб). В этих службах помимо людей, занятых собственно содержанием и ремонтом зданий, работают специальные соседские менеджеры (communitymanager), чья работа непосредственно связана с жителями, и именно они работают с Советами Жителей (члены Совета Жителей – представители всех домов – избираются жителями, и никаких денег за эту деятельность не получают).

Изучение зарубежного опыта внедрения инноваций в процесс предоставления населению услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства позволяет определить, что важным фактором, влияющим на эффективность проводимых мероприятий, является готовность частного бизнеса сотрудничать с государственными предприятиями, а также менталитет граждан, стремящихся к максимально эффективной эксплуатации жилого фонда.

Бюджетное дотирование госпредприятий ЖКК РФ не стимулирует их управляющих к совершенствованию технологий производства ЖКУ. Это диктует необходимость государственного вмешательства в процесс внедрения инноваций в производство ЖКУ на этих предприятиях, а также разработку проектов по усилению государственного контроля за соблюдением нормативов предоставления ЖКУ населению страны.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Ачкасов И. А. Энергосбережение и энергосберегающие технологии: перспективы инновационного развития / И. А. Ачкасов, Т. А. Пушкарь // Восточно-Европейский журнал передовых технологий. 2011. № 8. Т4. С. 14–17.

2. Графов А. А. Управление качеством услуг ЖКХ на основе инноваций. Дис. канд. эк. наук 08.00.05. Санкт-Петербург. 2010. 166 с.

3. Зеленский Ю. В. Современный подход к определению функционального износа / Ю.В. Зеленский // Вопросы оценки. 2001. № 1. С. 46–54.

4. Каменева Е. А. Реформа ЖКХ или ЖКХ: от реформ к устойчивому развитию. Электронная книга. Ай Пи Эр Медиа. 2008. 270 с.

5. Российский комплекс ЖКХ: проблемы и решения (по материалам СМИ). Москва.: НО ФПИ «Бастион». 2008. 304 с.

6. Смирнова И. В. Управление имуществом мегаполиса: проблемы и развитие. СПб.: СПбТИЭУ. 2004. 248 с.

7. Шомина Е. С. Городские общественные движения на разных фазах развития гражданского общества: Сравнительный анализ жилищного движения в России и за рубежом. Дис. док. полит. наук 23.00.02. Москва. 2001. 385 с.

## INTERNATIONAL EXPERIENCE MANAGEMENT HOUSING MARKET ON HCS

**Keywords:** *giloi Fund, foreign experience, the homeowners Association, reforms in the sphere of housing and communal services, the market of utility services.*

**Abstract.** *Article is devoted to the social problem - the development of the housing sector as an example of foreign experience. In the article foreign experience of housing background house on the basis of association of residents and their participation in the formation of a favorable residential sector.*

---

**КОМИССАРОВА ЛАРИСА АЛЕКСЕЕВНА** – старший преподаватель кафедры «Бухгалтерский учет, анализ и аудит», Нижегородский государственный инженерно-экономический институт, Россия, Княгинино, (Larisa101284@rambler.ru).

**KOMISSAROVA LARISA ALEKSEEVNA** – a senior lecturer in «Accounting and Audit», Nizhny Novgorod State University of Engineering and Economics, Russia, Knyaginino, (Larisa101284@rambler.ru).

---