

Опыт коллективных форм управления жилищным фондом и перспективы его использования в России

© 2011 С.В. Петров

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
E-mail: kazakov@spbgasu.ru

Исходя из опыта зарубежных стран и на основе развивающейся отечественной практики следует продолжать переход на полную оплату жилищных услуг, активно привлекать население к управлению жилыми домами, воспитывать в нем чувство собственника.

Ключевые слова: жилищный фонд, формы управления, самоуправление.

Вопрос совместного управления общим имуществом в многоквартирных жилых домах возник достаточно давно. Сегодня законодательства большинства государств детально регламентируют отношения общей собственности, складывающиеся при владении, пользовании и распоряжении объектами общего пользования в многоквартирных домах. Объединения собственников недвижимости в жилищной сфере получают самые разнообразные названия: ассоциации, товарищества, кооперативы, синдикаты и т.п. Объем прав и обязанностей как самих объединений, так и их членов в разных странах неодинаков, но основная цель таких образований одна - эффективная эксплуатация жилых и нежилых помещений, придомовых территорий и прочих объектов, относящихся к жилым домам, в целях выражения и защиты интересов всех собственников.

В западноевропейских странах жилищная сфера характеризуется плюрализмом форм собственности. Среди них наиболее важные:

- частные индивидуальные дома;
- жилищные кооперативы, в которых проживают собственники и арендаторы;
- частные многоквартирные дома, квартиры в которых сдаются собственником в аренду;
- бесприбыльные жилищные ассоциации, церкви, профсоюзы, которые управляют домами, сдаваемыми в аренду по низкой цене;
- кондоминиумы, организованные в соответствии с законом как объединения собственников жилья, проживающих в многоквартирных домах;
- муниципальные (государственные) дома, квартиры в которых сдаются в аренду для социальных целей (социальное жилье).

Большая часть городского населения зарубежных стран проживает в многоквартирных домах. Поэтому особенно интересным становится зарубежный опыт коллективных форм управления многоквартирными жилыми домами. Ос-

новными формами управления такого рода жилищным фондом являются кооперативы (жилищные, жилищно-строительные) и объединения домовладельцев. Исключение составляет ситуация, когда у многоквартирного дома один собственник и все жилые помещения сдаются им в аренду с целью получения прибыли. Подобные "доходные дома" в нашей стране не имеют широкого распространения.

Главная цель создания кооперативов - это получение жилья (улучшение жилищных условий граждан), а лишь потом собственно управление приобретенным жильем.

Первые объединения собственников жилья появились еще в XIX в. в Англии, причем с их организации фактически были начаты преобразования в жилищной сфере. Принятый в 1836 г. Закон о строительных обществах регламентировал организацию и деятельность объединений, строящих и обслуживающих жилье. Названный закон стимулировал строительство жилья объединением средств граждан и льготным кредитованием под залог строящихся квартир. Члены строительных обществ делали еженедельные взносы в кассу общества, в результате чего улучшались жилищные условия городского населения и появлялся собственник, самостоятельно управляющий своей недвижимостью.

В западноевропейских странах также получили широкое распространение объединения граждан, уже являющихся владельцами отдельных жилых помещений в многоквартирных домах; целью таких объединений является эффективное управление жилищным фондом. Кондоминиум (лат. *condominium* от *con* - общий, *dominium* - имущество, владение), являющийся материальной основой подобных объединений, означает совместное владение чем-либо. Данное понятие не относится к конкретному предмету или объекту, а представляет собой юридическое понятие совместного владения.

В своем развитии совместное владение жильем на принципах кондоминиума прошло три этапа. Первый из них уходит своими корнями во времена Римской империи, когда и зародилась идея владения одной вещью несколькими собственниками сообща. Около двух тысяч лет назад римский сенат принял закон о кондоминиуме, который разрешил гражданам владеть отдельными жилыми помещениями в городских «многоквартирных» домах.

Второй этап относится к Средневековью, когда на территории Западной Европы снова стала популярна идея кондоминиума. Ее возрождение было связано с необходимостью защиты городов от нападений врагов во время череды междоусобных войн. Опасность заставляла горожан устраивать свое жилище внутри специально возводимых крепостных стен, что, в свою очередь, привело к дефициту земельных участков, пригодных для сооружения отдельных строений. Численность населения при этом постоянно увеличивалась. В результате люди, желающие построить себе жилище, были вынуждены объединяться, строить здания для нескольких семей и совместно управлять общим имуществом дома. После Средневековья идея общей собственности не возникала вплоть до начала XX в.

Третий, современный, этап начался в Западной Европе, где вновь появились кондоминиумы по причине недостатка земли в городах. Затем этот подход распространился на страны Латинской Америки. Во второй половине XX в. Пуэрто-Рико, испытывающая слабую обеспеченность жильем и недостаток подходящих земельных участков для строительства в условиях быстрого роста населения, приняла закон о «горизонтальной собственности» (The Horizontal Property Act, 1958), который создал необходимые правовые рамки для кондоминиума как части жилищной и финансовой отрасли.

Ситуация с жильем в Пуэрто-Рико создала прецедент для внедрения аналогичных способов управления недвижимостью в Соединенных Штатах Америки. Пуэрто-Риканский закон стал основой, которая стимулировала Конгресс США к восприятию идеи кондоминиума.

Следствием стало дополнение в 1961 г. Национального закона о жилищном строительстве (National Housing Act) разд. 234, который расширил пределы управления недвижимостью в жилищной сфере, ее залог и страхование и возложил координацию действий в этой области на Федеральное агентство жилищного строительства. С этого времени кондоминиумы превратились в одну из составных частей рынка частного владения жилыми домами в США.

Сегодня основная масса жилищного фонда в США находится в частной собственности. Это односемейные дома, которых очень много в густонаселенных городах; многоквартирные городские дома, владельцами которых являются, как правило, корпорации и частные компании, сдающие жилье в аренду; ассоциации и кооперативы. Государственное жилье составляет около 5 % от всего жилого фонда страны и предоставляется только малоимущим семьям.

В 1960-1970-х гг. ассоциации собственников жилья (аналог российских товариществ) в Америке создавались преимущественно в домах, где до того квартиры сдавались в аренду. Бывшие владельцы домов распродавали свои здания поквартирно арендаторам и другим желающим получить жилье в собственность. В результате в доме появлялось множество новых владельцев, которые и регистрировали ассоциацию.

С начала 1980-х гг. в США резко выросла активность частных компаний-застройщиков. Строительство кондоминиумов превратилось в чрезвычайно выгодный бизнес, так как жилье в таких домах обладает стопроцентной ликвидностью и приносит огромные прибыли застройщикам. С этого времени и по сей день кондоминиумы в США формируются в основном в домах-новостройках.

Так же как и российское законодательство, американское к общей собственности в многоквартирных домах относит землю, здание и всякого рода усовершенствования (элементы общего пользования). В США кондоминиумы не ограничены каким-то одним видом жилья, это может быть отдельно стоящий дом на одну семью или квартира в многоквартирном доме. Кондоминиум также не обязательно является формой, присущей только жилью, - существуют кондоминиумные конторские и складские помещения, кемпинги и пристани для водного транспорта. К числу факторов, приводящих к популярности кондоминиумов в США, относятся следующие:

- кондоминиумы доступны по меньшей цене за жилую единицу по сравнению с другими видами жилой собственности; многие избирают кондоминиумы в качестве первого жилья;
- кондоминиумы предлагают владение жильем, сопряженное с меньшей степенью личной ответственности за содержание жилья;
- в кондоминиуме, как правило, имеется ряд дополнительных удобств и услуг;
- жилье расположено в районах с более легким доступом к городским удобствам;
- кондоминиумы отвечают на запросы постоянно меняющегося образа жизни - одинокие

взрослые люди, молодые пары и пожилые бездетные пары больше не мечтают об индивидуальных домах с прилегающими земельными участками, так как кондоминиум оказывает целый спектр жизненно важных услуг постоянно и по приемлемым ценам;

- кондоминиум рассматривается как ответ на постоянно повышающееся давление на арендаторов жилья, заставляющее их добиваться налоговых льгот и вложения денег в недвижимость в качестве страхования от инфляции.

Вместе с тем в США, в отличие от России, застройщик или иной организатор кондоминиума несет ответственность за законом установленный отсев лиц, которые по своим возможностям и требованиям не совсем подходят для конкретного кондоминиумного проживания. Например, семейные пары, прожившие много лет в собственном доме в атмосфере уединения, должны быть уверены, что они смогут привыкнуть к наличию многочисленных соседей и возникающим в связи с этим некоторым ограничениям свободы действий. Нецелесообразно также смешивать противоречащие друг другу образы жизни, например, поселять в одном доме одиноких молодых людей и пенсионеров.

Параллельно с развитием новых форм собственности на жилье в США появлялись разнообразные фирмы по управлению жилой собственностью. В настоящее время рынок компаний по управлению жильем состоит из профессиональных структур, которые подразделяются на различные категории в соответствии с размахом своей деятельности. Некоторые фирмы предоставляют услуги только по организации бухгалтерского учета, технического обслуживания и текущего ремонта, совсем не занимаясь вопросами коммерческой реализации и аренды квартир. Другие организации осуществляют повседневное руководство жизнедеятельностью комплекса, оставляя за владельцами право принимать большую часть решений в сфере управления.

Наиболее комплексное управление собственностью предлагается фирмами по управлению активами, которые несут ответственность за управление всеми аспектами деятельности жилого комплекса и выработку рекомендаций владельцу относительно основных административных решений. Сегодня владельцы недвижимого имущества в США предпочитают иметь дело с фирмами по управлению собственностью, которые предлагают весь комплекс услуг и на которые можно положиться в отношении высокого качества управления.

В западноевропейских странах доля жилищного фонда, принадлежащего государству и му-

ниципалитетам, гораздо выше, чем в США. Так, в Германии она составляет почти 35 %, во Франции - около 40 %.

Закон о статусе общей собственности в многоквартирных зданиях, принятый во Франции 10 июля 1965 г., устанавливает правовой статус зданий или групп зданий, находящихся в собственности многих лиц. Французское законодательство называет объединения собственников недвижимости в жилищной сфере синдикатами и наделяет их правами юридического лица. Цель синдиката - сохранение здания и управление общими частями жилого дома. Синдикат несет ответственность за ущерб, нанесенный зданию со владельцами или третьими лицами. В целом же права французского синдиката подобны правам российского товарищества.

Документом, регулирующим деятельность синдиката, является регламент совместной собственности. Регламент указывает на обязанность членов синдиката участвовать, во-первых, в расходах на общие службы и элементы общего оборудования в зависимости от пользы этих служб и элементов по отношению к каждому собственнику, во-вторых, в расходах, связанных с сохранением, поддержанием и управлением общими частями пропорционально стоимости жилых и иных помещений, принадлежащих членам синдиката (в российском законодательстве пропорционально площади жилых помещений). Кроме того, регламент совместной собственности фиксирует квоту, соответствующую каждому собственнику, по каждой категории расходов.

Для французского законодательства характерна более подробная регламентация вопросов владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в коллективной собственности. Такое детальное регулирование снижает вероятность возникновения споров между членами синдиката и, следовательно, позволяет более эффективно управлять зданием.

Интересен опыт коллективных форм управления в Германии, в которой уже на протяжении многих лет действует принцип самоуправления многоквартирными жилыми домами. Жилищная ситуация в новых землях Германии была аналогична российской: так же как и в России, квартиросъемщики почти ничего не платили за содержание и эксплуатацию жилых домов и соответствующие затраты в основном осуществлялись государством. Одна из главных проблем, которая до сих пор еще не решена, связана с тем, что здания в новых федеральных землях находятся в очень плохом состоянии и потребуются много времени, чтобы довести их до соответствия западногерманским стандартам.

Для создания института частной собственности в Восточной Германии, как и в России, была разрешена приватизация на добровольной основе путем достижения договоренностей между настоящим (государство, муниципалитет, другой субъект публичного права или жилищно-строительная управленческая компания) и будущим собственником. Приватизация производилась исключительно на платной основе - каждый покупатель был обязан оплатить полную цену приобретаемого в собственность жилья. При этом покупателю могут предоставляться государственные дотации на приобретение жилья. Такая схема давала возможность бывшему собственнику реализовать полный доход от своего отчуждаемого имущества.

Чтобы способствовать распространению частной собственности на жилье в ФРГ, пришлось юридически разделить целостные жилищные объекты на самостоятельные жилые единицы (квартиры). Закон Германии "О праве собственности на жилье", принятый в 1951 г., исходил из того, что, по сути, приобретается не только квартира, но и некоторая часть дома. Поэтому собственность на жилье была определена следующим образом:

"право собственности на жилое помещение является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом на общую долевую собственность, частью которого это помещение является";

"общей собственностью является земельный участок, а также оборудование здания, не находящееся в индивидуальной собственности или собственности третьих лиц".

Основное внимание законодательства в данном случае уделяется функционированию отдельных частей общей долевой собственности. Важным моментом контроля за жилой собственностью становится то, что для предоставления или прекращения индивидуального права собственности необходимы соглашения сторон и регистрация в поземельной книге. Только после этого покупатель квартиры (включая долю общей собственности) становится собственником квартиры в юридическом смысле с момента перерегистрации собственности в кадастре недвижимости.

После передачи квартир новым собственникам сообщество домовладельцев (*die Einwohnergemeinschaft* - EG) возникает автоматически, т.е. без всякого дополнительного соглашения. Сообщество домовладельцев не регистрируется, не имеет статуса юридического лица, не является субъектом налогообложения и не имеет печати. Немецкое EG в целом аналогично российскому ТСЖ (товариществу собственников

жилья). Подобная форма организации жителей многоквартирных домов в Германии достаточно широко распространена. Так, только в Кельне существует порядка 10 тыс. сообществ домовладельцев.

Цели и задачи EG и ТСЖ весьма близки, однако механизм функционирования немецкой формы объединения домовладельцев имеет ряд особенностей. Если в России члены ТСЖ (в данном случае речь идет о физических лицах) имеют в частной собственности обычно по одной квартире, то EG в Германии нередко формируются вокруг крупного домовладельца, которому принадлежат сотни квартир или несколько многоквартирных домов. Для создания более выгодных условий содержания к ним присоединяются дома, в которых квартиры находятся в собственности отдельных физических лиц. Таким образом, право решающего голоса в этом сообществе принадлежит крупному домовладельцу, что, однако, не ущемляет интересов мелких собственников жилья, так как цели и тех и других в отношении поставщиков ресурсов и жилищно-коммунальных услуг общие, и их выгоднее отстаивать в составе более крупного объединения.

Вместе с тем существуют и небольшие объединения (15-20 квартир), которые также создаются более заинтересованными лицами - собственниками квартир, предназначенных для сдачи в аренду.

Как и в ТСЖ, все основные вопросы по управлению жильем первоначально решает общее собрание домовладельцев. Собрание домовладельцев считается правомочным принимать решения, если на нем представлено более половины долей общей долевой собственности, которые исчисляются по внесенным в поземельную книгу размерам долей. Решение, принимаемое в рабочем порядке, действительно при письменном согласии всех домовладельцев.

Вместо правления на общем собрании домовладельцев избирается председатель и два сопредседателя, для которых эта должность почетная. Заработная плата за представление интересов EG для них не предусматривается. Они могут только получать возмещение произведенных в интересах сообщества расходов: почтовых, транспортных, телефонных и пр.

Для реализации функций управления жилищным фондом закон Германии в обязательном порядке предписывает сообществам домовладельцев назначение хаусмайстера - управляющего жилым объектом. Назначение управляющего допускается не более чем на пять лет.

Хаусмайстер является ключевой фигурой в управлении домом, единственным, кто получает

заработную плату в ЕГ. Он, анализируя показатели качества и цены различных поставщиков ресурсов и услуг, осуществляет выбор оптимальных фирм-поставщиков для конкретного объекта недвижимости. Основной задачей председателя ЕГ и его сопредседателей является подбор управляющего, заключение с ним контракта и проверка представляемого годового финансового отчета, о котором докладывается общему собранию членов сообщества. При выполнении своих функциональных обязанностей управляющий должен руководствоваться принципами профессионализма и честности. Иначе в случае обнаружения его лоббистских интересов по отношению к какой-либо фирме его работа будет немедленно прекращена, и вряд ли он сможет продолжать работу в этой сфере. Таким образом, хаусмайстер должен иметь хорошие экономические знания и обладать достаточными организаторскими способностями. Его задачи и компетенции отражены в законодательстве: в первую очередь он отвечает за содержание здания и реализацию принятых общим собранием решений по содержанию и ремонту частей здания, находящихся в общей собственности.

Санитарное содержание дома и прилегающей территории заключается в обеспечении своевременных работ уборщицы, дворника и вывозе мусора. Как и ТСЖ, ЕГ имеет два варианта осуществления уборки дома и прилегающей территории: самостоятельно жильцами дома и по договору с подрядной организацией, предоставляющей подобные услуги.

Качество инженерного оборудования жилых домов Германии достаточно высокое, что для хаусмайстера значительно облегчает техническое обслуживание и выполнение всех видов ремонтных работ. Бесперебойная работа инженерных систем дома обычно только страхуется с условием немедленного устранения поломки как страхового случая. В целях экономии средств сообщества домовладельцев возможен и другой вариант: живущий в доме или поблизости управляющий осваивает профессии слесаря-сантехника и электромонтера и эпизодически выполняет их за дополнительную плату.

Отдельные договоры заключаются с фирмами по эксплуатации лифтов и по выполнению работ капитального характера.

В обязанности хаусмайстера также входит ведение расчетно-финансовой деятельности сообщества. С помощью расчетно-кассового центра определяются ежемесячные платежи домовладельцев, ведется контроль за их поступлением.

Водой и теплом дома обеспечиваются согласно договорам, заключенным поставщиками с со-

обществом. При этом потребление данных ресурсов контролируется приборами учета. Теплом дома обеспечиваются в большинстве случаев не от теплоцентрали, а от автономных источников питания, расположенных в подвалах.

Управляющий жилым домом вправе подписывать банковские документы и распоряжаться средствами ЕГ по оплате предоставленных услуг, земельного налога и др. В отличие от российской практики, в Германии банки не удерживают комиссионные по жилищно-коммунальным платежам. Деятельность хаусмайстера не лицензируется (в России лицензирование деятельности по управлению жилищным фондом отменено недавно с принятием Закона от 8 авг. 2001 г. №128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности").

Рынок фирм по эксплуатации квартир, находящихся в частной собственности, в ФРГ широко развит. Участниками этого рынка являются более 3 тыс. жилищно-строительных предприятий. Для выражения своих политических и профессиональных интересов жилищно-строительные предприятия объединились и создали Союз жилищных предприятий ФРГ. Многие из этих предприятий являются кооперативами, часть имущества принадлежит муниципалитетам, но в любом случае предприятия имеют форму акционерного общества, а квартиры находятся в частной собственности. Как уже говорилось, собственниками квартир могут быть и жилищно-строительные предприятия, которые сдают их в аренду. Практически любая территория Германии имеет жилье, которым управляют или которое обслуживают предприятия - члены Союза. Деятельность этих предприятий характеризуется высоким качеством обслуживания, надежностью работы и бесперебойностью снабжения населения услугами в жилищной сфере.

Помимо сообществ домовладельцев как формы самоуправления многоквартирными жилыми домами в Германии существуют и успешно функционируют жилищно-строительные кооперативы.

Закон о кооперативном движении в Германии был принят еще в 1898 г. В результате появилось много строительных предприятий и таких кооперативов, которые участвовали в строительном процессе. Кроме того, многие строительные кооперативы после сдачи в эксплуатацию построенных домов брали на себя функции по их управлению и обслуживанию.

В настоящее время жилищные кооперативы играют в ФРГ большую роль, объединяя 3 млн. 125 тыс. чел. Около 2 тыс. кооперативов объединяют приблизительно 2 млн. 200 тыс. квар-

тир, в которых живут от 6 до 8 млн. чел., что составляет приблизительно 10 % населения всей страны.

Кооперативное движение в Германии строится на следующих принципах.

1. *Принцип самоопределения*, в соответствии с которым пользователи и носители услуг кооператива являются одними и теми же лицами. В ЖСК существует два правовых отношения: с одной стороны, члены кооперативов - это пользователи, как их определяет арендный договор, а с другой стороны, это отношения членские, и в данном направлении члены кооператива имеют право голоса. Получается, что члены ЖСК являются не только арендаторами жилья у кооператива, но и его совладельцами.

2. *Принцип демократичности*: каждый член кооператива имеет один голос, вне зависимости от вложенного капитала.

3. *Принцип поддержки*: в Германии кооперативы по закону обязаны экономически поддерживать своих членов.

4. *Принцип полезности вместо прибыльности*: кооперативы работают полностью на благо своих членов, а не на прибыль. Немецкий кооператив - это не средство приумножения капитала, а средство обеспечения низких цен предоставляемых услуг.

5. *Принцип солидарности*: объединение всегда должно служить для взаимоподдержки и взаимопомощи.

6. *Принцип двойственного характера ЖСК*: они являются экономическими единицами, но в то же время социально-культурными объединениями.

Деятельность жилищно-строительных кооперативов в ФРГ считается эффективной. Приоритеты причин проживания немецких семей в жилищных кооперативах, выявленные в ходе одного из опросов, расставим следующим образом:

- безопасность жилья;
- экономические условия проживания;
- привлекательные жилищные стандарты;
- возможности совместного действия;
- право на жилье может быть унаследовано детьми;
- солидарность среди жильцов.

подавляющее большинство членов кооперативов считают, что кооперативы предлагают гораздо больше, чем просто жилье. Высока готовность жильцов кооперативов активно участвовать в мерах по поддержанию и реконструкции жилья, что в первую очередь связано с безопасностью жилищ. В результате кооперативы в Германии не только активно поддерживаются свои-

ми членами, но и достигают высокого уровня качества услуг.

В бывших социалистических странах, таких, как Польша, Чехия, Словакия, Венгрия, жилищный фонд ранее принадлежал государству, как и в нашей стране, и дальнейшая его приватизация проходила по пути, сходному с российским. Законодательство, регулирующее вопросы управления объектами смешанной собственности в странах Восточной Европы, формировалось практически одновременно с аналогичным законодательством в России.

Сегодня в восточно-европейских странах для кондоминиумов характерны проблемы, сходные с трудностями, которые испытывают российские товарищества собственников жилья: проблемы передачи прав собственности от муниципалитетов гражданам, сравнительно невысокие доходы населения и низкая его активность, зависимость от узкого и неразвитого рынка услуг по управлению и содержанию жилья. Практически во всех государствах нашего ближнего зарубежья в настоящее время существует проблема управления многоквартирными домами, находящимися в собственности нескольких домовладельцев. Поиски решения этой проблемы актуальны для Беларуси, Украины, Армении, Казахстана и других стран. Однако не во всех государствах бывшего СНГ решение найдено на законодательном уровне.

Наиболее близким к российскому путем пошло правительство Республики Беларусь, где в начале 1998 г. вышел Закон о совместном домовладении. Несмотря на то, что термин "кондоминиум" в нем не применяется, форма взаимоотношений между собственниками помещений в здании полностью соответствует понятию кондоминиума, утвержденному российским законодательством. Управление объектами совместного домовладения осуществляется товариществом собственников.

В Казахстане в 1996 г. решением Правительства республики сфера содержания и эксплуатации жилищного фонда была полностью переведена на бездотационную основу. Таким образом, каждый житель в многоквартирном доме должен самостоятельно полностью оплачивать стоимость содержания и ремонта дома, в котором проживает. Для целей управления содержанием, эксплуатацией и обслуживанием жилых домов в Казахстане были созданы кооперативы собственников квартир (КСК).

Во многом цели и направления деятельности казахских КСК совпадают с целями и направлениями деятельности российских ТСЖ, однако основные принципы их создания отличаются. Членство в российских товариществах

сегодня добровольное, и в одном доме могут жить собственники - члены товарищества, собственники - не члены товарищества и жильцы непричастных квартир, также не являющиеся членами товарищества. Казахские КСК включают в себя всех жильцов дома, т.е. в таких домах стопроцентная приватизация.

Процесс создания КСК проводился в сжатые сроки, при неподготовленности законодательной базы, отсутствии скоординированности распорядительных документов и в условиях малой правовой грамотности членов кооператива. В итоге это привело к нецелевому использованию средств в КСК и ухудшению технического состояния около 70 % жилого фонда. КСК, взяв новую форму управления жильем, применил старые методы работы. Кооперативы, по сути, монополизировали рынок обслуживания жилья. Неотрегулированные правовые отношения между членами кооператива и председателями КСК привели к массовым финансовым нарушениям.

Можно отметить, что если в России товарищества собственников жилья в период реформирования жилищно-коммунальной отрасли оказывают определенную поддержку со стороны властей, то в Казахстане власти просто переложили всю ответственность за жилищный фонд на плечи КСК. Но, несмотря на все это, уже сегодня для жилищно-коммунальной отрасли Республики Казахстан характерны принципы устойчивого и бесперебойного функционирования. Члены КСК становятся опытнее, учатся решать возникающие проблемы на уровне своего дома без помощи органов власти, законодательство постоянно совершенствуется, контроль за качеством ужесточается.

В отечественной практике самоуправления многоквартирными жилыми домами на сегодняшний день практически не имеется ярких положительных примеров деятельности объединений домовладельцев. Во всех регионах России развитие негосударственных форм управления жилищным фондом сдерживается наличием схожих проблем. В большей степени развитие негосударственных форм управления жильем в регионах зависит от политики местных властей, однако нигде не решены в комплексе все существующие проблемы. Чаще всего реализуются лишь отдельные мероприятия в этом направлении. Так, администрация некоторых городов России строит свою политику по оплате жилья следующим образом. Вводится стопроцентная оплата населением технического обслуживания жилищного фонда вне зависимости от формы собственности. Капитальный ремонт финансируется из бюджета. В результате решается довольно сложная

проблема дотаций на содержание жилья в ТСЖ и ЖСК. Из бюджета им покрываются только льготы и субсидии малоимущим гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг. Следствием этого становится резкое снижение числа обращений жильцов в администрацию города за помощью на содержание и ремонт жилых зданий, так как их фактические расходы стали меньше на 20-30 %, чем тарифы, установленные на содержание муниципального жилья.

Сегодня земельные участки под домами передаются в собственность ТСЖ бесплатно, введен запрет на продажу в собственность или передачу в аренду нежилых помещений в жилых домах без согласия ТСЖ; все финансовые расходы, связанные с регистрацией товариществ собственников жилья, берет на себя администрация города. Помимо этого, администрация многих городов берет на себя функцию подготовки профессиональных управляющих недвижимым имуществом. В ряде городов создаются межрегиональные консультационно-методические центры, в функции которых входит проведение обучающих семинаров для председателей и управляющих ТСЖ. В них проходят бесплатное обучение председатели и управляющие ТСЖ, а также группы, направленные на обучение Центром занятости населения, причем многие слушатели из этих групп трудоустраиваются в товарищества на должности управляющих кондоминиумом.

Анализируя зарубежный опыт развития рынка жилья и становления негосударственных форм управления жилищным фондом, можно отметить, что Россия движется в правильном направлении, но очень медленными темпами. Используя опыт Германии, в нашей стране следует объединить понятия права собственности на индивидуальное жилое помещение и права на общую долевую собственность, что в какой-то степени должно способствовать рачительному отношению граждан не только к своей собственной квартире, но и ко всему жилому дому в целом.

Как показывает зарубежная практика, немаловажным аспектом эффективного управления многоквартирными жилыми домами служит развитие конкуренции на рынке управляющих и подрядных организаций жилищной сферы. Сегодня в России возможен путь становления рынка управляющих жилой недвижимостью на базе компаний-застройщиков (как исторически сложилось в США, ФРГ).

На основе из опыта зарубежных стран и на основе развивающейся отечественной практики следует продолжать переход на полную оплату жилищных услуг, активно привлекать население

к управлению жилыми домами, воспитывать в нем чувство собственника. Все это должно происходить при значительной поддержке государственных и местных органов власти.

В целом, можно отметить, что практически во всех государствах, прошедших через сложный процесс приватизации государственного жилищного фонда, организациям самоуправления в жилищной сфере отводится огромная роль. Их предназначение заключается не только в том, чтобы снять тяжелое бремя финансовой и организационной нагрузки по поддержанию жилья с плеч государства и муниципальных властей. Их коренная задача состоит в том, чтобы через

формирование грамотного и влиятельного потребителя жилищных услуг способствовать становлению конкурентного рынка управления и содержания жилищного фонда.

1. Большой экономический словарь / под ред. А.Н. Азрилияна. 5-е изд., доп. и перераб. М., 2002.

2. Словарь-справочник по экономике и управлению в инвестиционно-строительной сфере / Х.М. Гумба [и др.]; под ред. Х.М. Гумба. М., 2010.

3. Жилье: комплексный взгляд / под общ. ред. В.М. Агапкина; науч. ред. А.В. Черняк / Междунар. ин-т стр-ва, Междунар. ассоц. фондов жилищного стр-ва и ипотечного кредитов. М., 2001.

Поступила в редакцию 04.04.2011 г.