

ПРОБЛЕМА ВЫБОРА СХЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Шаталов П.В.

Научный руководитель – Мельникова Т.А.

Сибирский федеральный университет

Исторически новому правовому феномену, каковым было содержание конституционного права советских граждан на жилище, присущ социалистический характер.

Был установлен новый подход во взаимоотношениях государства и личности, введена новая система удовлетворения жилищных потребностей граждан: Советское государство выполняло роль главного инструмента в решении жилищной проблемы общества, у которого "в руках" были все рычаги: оно было исключительным землевладельцем; монополистом-домовладельцем основного городского жилищного фонда; главным инвестором жилищного строительства; подрядчиком в жилищном строительстве; эксплуатационником подведомственного жилищного фонда и иной разновидности жилищного фонда.

Постсоветская система поставила цель отказаться от социалистического содержания системы удовлетворения жилищных интересов, перейти к принципиально иным взаимоотношениям между государством и личностью в связи с изменением структуры собственности, принципов публичной власти и функций государства: государство уходит из этого сегмента общественных отношений, отказывается от ведущей роли главного инструмента в решении квартирного вопроса каждого, утрачивает в большей мере государственный жилищный фонд в результате его приватизации, положение монополиста в указанных сферах отношений, вводится коммерциализация системы удовлетворения жилищных потребностей как составной части экономики на основе возврата к частной собственности, утверждается преимущественно инициативный способ решения каждым своего квартирного вопроса.

Действующим жилищным законодательством определяется три основных типа отношений управления собственностью: отношения индивидуального управления, отношения коллективного управления и отношения авторитарного управления. В зависимости от природы управления многоквартирным жилым домом определяется группа договорных форм, с помощью которых обеспечивается достижение целей управления.

В первую очередь необходимо выделить непосредственное управление жилым домом, предполагающее, что собственники самостоятельно осуществляют свои права по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, инициативным образом формируют все договорные отношения, участвуют во всех организационно-управленческих процедурах. Данный способ управления предусмотрен п. 1 ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и предполагает организацию самоуправления любыми процедурами (общее собрание, поквартирный письменный опрос жильцов, выборы старшего по подъезду и т.д.) в любых договорных формах, создаваемых самими жильцами с целью достижения задач управления многоквартирным жилым домом.

Вторым способом управления многоквартирным жилым домом выступает так называемое косвенное управление: организацию осуществления прав и исполнения обязанностей сособственники реализуют таким образом, что каждый собственник

сохраняет полностью весь объем прав и обязанностей. Гражданско-правовым способом осуществления этого управления является создание юридического лица в виде товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищного или жилищно-строительного кооператива (ЖК, ЖСК)

Третий способ управления - "стороннее управление" имеет место тогда, когда организацию осуществления принадлежащих собственникам прав и обязанностей они делегируют надлежащим образом выбранному ими лицу, как правило, профессиональному управленцу. Гражданско-правовой формой выражения данного способа управления является заключение соответствующего договора с управляющей организацией (ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

Несмотря на то, что Жилищный кодекс РФ регламентирующий способ управления многоквартирными жилыми домами вступил в силу в 2005 году, большинство собственников до сих пор не имеют представления о том, как практически решаются жилищные проблемы. Они не знают действующих законов, плохо осведомлены о собственных правах в этой области и фактически не имеют навыков по управлению жилищной собственностью, чтобы обеспечить соответствующее содержание домов в исправном состоянии.

Еще одна причина заключается в том, что собственники жилья, будучи субъектами рыночных отношений, часто не обладают культурой и навыками совместного решения проблем. При этом у них отсутствуют не только навыки самоорганизации, но и опыт регулирования взаимоотношений с предприятиями, оказывающими услуги в области ЖКХ.

Между тем не существует программ обучения культуре управления собственностью, а также недостаточное количество специалистов в системе ЖКХ, готовых к работе с новыми собственниками, что, очевидно, приводит к неудовлетворительным результатам реализации конкретных мероприятий в рамках реформирования отрасли.

Правильно будет в данном случае рассмотреть несколько аспектов: организационный, социально-экономический, правовой.

Приняв решение обязать собственников помещений выбрать способ управления своим многоквартирным домом, власти не смогли должным образом обеспечить проведение необходимых мероприятий:

- по разъяснению гражданам нововведений жилищного законодательства, преимуществ того или иного способа управления и порядка их реализации;
- по пропаганде новой системы управления многоквартирными домами;
- по обучению представителей собственников квартир (домовладельцев), готовых лично участвовать в процессе управления;
- и т.п.

Большинство собственников квартир даже сегодня мало что знают про объем своих прав и тем более про возможности и необходимость участия в деле управления многоквартирным домом.

Не удалось также создать крайне необходимый для успеха жилищно-коммунальных реформ конкурентный рынок услуг, предлагаемых управляющими организациями. По сути, все главным образом осталось по-прежнему, те же ЖЭКи и ДЕЗы, преобразовавшись в коммерческие компании (как правило, в ООО и ОАО), продолжают осуществлять ровным счетом ту же деятельность, что и прежде, стараясь особо не перетруждаться.

Увы, практически каждый многоквартирный дом (за исключением элитных застроек) представлен собственниками, обладающими несоизмеримыми уровнями благосостояния. Одни, составляющие большинство, получили в результате

приватизации в собственность помещения, занимаемые ими по договору социального найма, и с трудом оплачивают коммунальные услуги, другие приобрели квартиру в том же доме, и могут себе позволить дополнительные затраты на застройку и благоустройство придомовой территории. Существование подобного социально-имущественного неравенства также негативно сказывается на процессе самоорганизации и выработки согласованных решений собственниками помещений в одном многоквартирном доме.

Многие положения жилищных норм, регулируя различные вопросы управления многоквартирным домом, не учитывают, а зачастую и пренебрегают интересами собственников. Так, оставляет весьма неоднозначное впечатление правовое положение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок принятия общим собранием решений, а также механизм их обжалования. Недостаточно урегулированы отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме, являющимися членами ТСЖ и не изъявившими желания вступить в товарищество.

Далеко не все в порядке с правовой конструкцией предоставления коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) собственникам помещений и роль исполнителя в ней.

Остались вне поля правового регулирования или получили ненадлежащее оформление следующие вопросы и положения:

1) участие лиц, проживающих в помещениях государственной и муниципальной собственности (главным образом, проживающих по договору социального найма), при решении вопросов, затрагивающих их права и интересы;

2) перечень вопросов, решения по которым может быть принято заочным голосованием;

3) порядок управления и принятия общих решений собственниками в многоквартирных домах, где большинство помещений являются не жилыми и принадлежат коммерческим организациям;

4) место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров;

5) другие.

Для изменения ситуации необходима смена всей концепции управления ЖКХ, которую нужно формировать в соответствии с интересами человека. Житель, гражданин, собственник, а также условия его развития должны стать целью реформы, а не средством.

По нашему мнению, реформирование сферы ЖКХ необходимо проводить на базе социокультурной концепции менеджмента, в основе которой лежит установка нового типа работника-гражданина на ценности самоорганизации, самоуправления, саморазвития на всех уровнях общества (семья, дом, город, государство). Именно самоорганизация граждан-собственников становится базисом устойчивого развития общества.

Внедрение в практическую деятельность новых методов работы неизбежно сталкивается с проблемой обучения персонала, ответственного за проведение преобразований. Поэтому необходимым становится создание в рамках муниципального образования обучающей подсистемы, направленной на решение следующих задач:

— закрепление и развитие у специалистов муниципальных структур навыков, требуемых для решения поставленных перед отраслью задач — информационная работа с населением территориального образования, проводимая в целях формирования у граждан города чувства сопричастности к решению задач в рамках реформирования отрасли ЖКХ;

— содействие саморазвитию структур, ответственных за реализацию реформы ЖКХ на муниципальном уровне, за счет разработки и внедрения в практику новых инструментов управления.