

Сергей Глазунов,
Владимир Самошин

Жилье в России: вчера, сегодня, завтра

Теория и практика.

Сергей Глазунов
Владимир Самошин

Жилье в России: вчера, сегодня, завтра

Теория и практика.

Об авторах

ГЛАЗУНОВ Сергей Николаевич – старший научный сотрудник Института Проблем Управления РАН, кандидат технических наук, специалист по теории управления в социальных и экономических системах. Защитил диссертацию по управлению в ЖКХ. Автор многих научных работ и публикаций в СМИ по проблемам ЖКХ, участник международных и общероссийских научных конференций по проблемам управления в социальных и экономических системах.

САМОШИН Владимир Сергеевич – активный общественный деятель, публицист, эксперт Общественной Палаты РФ, эксперт Общественного проекта «Российский дом будущего», независимый эксперт в вопросах жилищной политики и государственного управления, председатель ТСЖ «Яхрома - СБ», организовавший в Подмоскovie жилой поселок с современной структурой развития и полным самоуправлением без вмешательства властей, имеет многолетний опыт работы на различных руководящих должностях в системе ЖКХ.

19.03.14 г. – принят в ряды Российской объединенной демократической партии «ЯБЛОКО»,

в апреле 2014 г. – избран руководителем местного отделения партии «ЯБЛОКО» (Северный административный округ г. Москвы),

в мае 2014 г. – избран на Конференции регионального отделения партии «ЯБЛОКО» в состав регионального совета (г. Москва).

© Глазунов С.Н., Самошин В.С.

© Партия «ЯБЛОКО»

Оглавление

Введение

Системный кризис российского ЖКХ 9

I. Немного истории

Жилье в дореволюционной России 12

Советский период 15

90-е годы, приватизация квартир 18

II. Жилье в зарубежных развитых странах

Виды городского жилья 20

Частный доходный дом 23

Кондоминиум 25

Муниципальный арендный дом 28

Структура городского жилья 31

Жилье во Франции 32

III. Жилье в современной России

Российский многоквартирный дом 34

Управление многоквартирным домом 39

Эффективность видов городского жилья 43

Функционирование ЖКХ 44

Московский «оазис» 46

Всеобщая кондоминизация 49

IV. Реформирование ЖКХ

Правительственная программа 52

Новый Жилищный Кодекс 62

Национальный проект «Доступное жилье» 64

О собственности на городскую землю 68

V. Есть ли свет в конце туннеля?

Некоторые итоги 71

Что делать? 73

Будущее 79

Приложения 1-4 83

Литература 95

Контакты:

Тел. (916) 486-4211 (926) 538 0384

E-mail: gsn222@yandex.ru samoshinvl@mail.ru

Преамбула

Жилищный вопрос и реформирование ЖКХ – одна из самых актуальных и тяжелых задач, стоящих на повестке дня в современной России на протяжении последних двух десятилетий. Жилищное строительство, развернутое по национальной программе «Доступное жилье», отнюдь не решает застарелой болезни высокой цены и низкого качества, как само-го строительства, так и содержания, обслуживания, управления многоквартирным домом. Уже второе поколение россиян живет в состоянии перманентной реформы ЖКХ, окончания которой не видно, как не видно и реальных ее результатов.

Одна из основных причин сложившегося тупика – массовая, поспешная и непродуманная приватизация квартир в государственных домах, в результате чего в России появился своеобразный многоквартирный дом – *уродливый уникальный гибрид*, своего рода – *урбанистический «борщевик», конгломерат* разнородных собственников и нанимателей, не имеющих аналогов в мире. Самый тяжелый порок такого дома – *неспособность к эффективному самоуправлению*.

Авторами подробно анализируется это необычное явление. Предлагаются практические и выверенные методы борьбы с ним как необходимой предпосылки реальной реформы ЖКХ. Особое внимание уделено проблемам управления многоквартирным домом – создания ТСЖ, выбора управляющей компании и т.д. Книга написана по результатам исследований, проведенных в Институте Проблем Управления РАН. Для руководителей и специалистов в области экономики, управления и реформирования ЖКХ, научных работников, студентов и аспирантов специальностей «экономика» и «муниципальное управление», а также для широкого круга читателей, интересующихся проблемами ЖКХ и ставшими совладельцами многоквартирных типовых домов России.

Книга, по сути, является **строго выверенной программой постепенного, поэтапного выхода из тяжелого системного кризиса**, в котором пребывает российское жилищно-коммунальное хозяйство уже более 23 лет. Программой истинного реформирования важнейшей социальной отрасли, на поддержание которой ежегодно расходуются огромные бюджетные средства без видимых результатов к лучшему. Программой – продолжением той большой работы, которую «ЯБЛОКО» настойчиво осуществляет десятилетие через свои программные цели и задачи. Книга подсказывает гражданскому обществу и сегодняшней власти алгоритм первичных практических действий, не требующих ощутимых затрат для осуществления прорывной программы партии «ЯБЛОКО» «Земля – дома – дороги», разработанной Г.А. Явлинским в 2013 году.

От авторов

Первое издание этой книги вышло в 2006 г. в издательстве «Европа» под названием «Доступное жилье: люди и национальный проект» (редакция и введение В.Глазыхева). Это издательство тогда выпускало серию «Национальные проекты», и чтобы уложиться в этот формат авторы (совместно с редакцией) были вынуждены несколько изменить свой первоначальный замысел. Во-первых, было изменено название книги, во-вторых, сам текст был подвергнут существенной корректировке. Второе издание этой книги представляет собой первоначальный вариант (в том виде, в каком его задумали авторы). В третье издание добавлены новые разделы, в частности, о жилищной политике, домовладениях, о собственности на городскую землю. Существенно доработан и расширен раздел об управлении многоквартирным домом, а также внесены изменения, продиктованные замечаниями и предложениями читателей первого и второго издания.

Сергей Глазунов, Владимир Самошин

Введение к 1 изданию

(с незначительными сокращениями)

Среди выдвинутых Президентом Путиным приоритетных национальных проектов «Доступное жилье» занимает особое место, будучи напрямую адресовано здоровым и больным, жителям городов и сел, имеющим детей – школьников или студентов, или давно их вырастившим, или не имеющим детей вообще. Актуальной жилищная проблема была в России все годы советской эпохи – неудивительно, что после почти десятилетней паузы, вызванной повсеместно (кроме Москвы) резким сокращением строительства, острота этой проблемы выросла еще. Более того, федеральная власть отдает себе отчет в том, что достижение поставленной цели уже в первые месяцы натолкнулось на множество проблем. Фактически понятие проект было брошено в СМИ, если так можно выразиться, на вырост – пока еще речь идет о постановке ближайшей цели, сформулированной как удвоение выхода строительного комплекса страны за счет существенного увеличения средств, выделяемых на поддержку ипотечного кредитования строительства. Перевести цель и финансовые ресурсы в пакет реальных проектов предстоит в сжатые сроки.

В самом общем виде проблема выглядит следующим образом. **Число семей, которые ни при каких условиях не смогут воспользоваться даже льготной ипотекой, и нуждаются в предоставлении им социального жилья, составляет порядка 4,5 миллионов.** Это если ориентироваться на списки очередников, по экспертным оценкам – следует рассчитывать на, как минимум, вдвое большую величину. К этому следует добавить 1 миллион 200 тысяч семей, предоставление которым бесплатного жилья должно быть осуществлено по обязательствам государства: это семьи военнослужащих, ветеранов войн, чернобыльских инвалидов, воспитанники детских домов и т.д. В совокупности речь идет о 35 – 40 миллионах человек, то есть почти о четверти населения страны. Кроме того, за счет ускорившегося процесса обветшания старой застройки, требуют капитального ремонта около 300 миллионов квадратных метров жилья, и эта огромная величина ежегодно возрастает примерно на 10 процентов.

В конце 70-х годов строилось порядка 76 миллионов квадратных метров ежегодно, результаты 2005 г. оцениваются в 43,5 миллионов. Уже из сопоставления этих величин понятно, что задача удвоения объема строительства за несколько лет сможет стать лишь первым шагом к решению жилищной проблемы, в результате которого по обеспеченности пристойным жильем Россия от сегодняшних 19 кв.м. на человека сумеет приблизиться к Украине (26 кв.м) или Чехии (28 кв.м). Сопоставление с развитыми странами Запада пока еще лишено смысла.

Задачи, поставленные национальным проектом, могут быть решены, но для этого необходимо расстаться с немалым числом застарелых предрассудков и перейти от обсуждения того, как контролировать выделенные средства, на этап принятия решений, на что следует их расходовать, и как целесообразно это делать. Этому и посвящена эта книга.

Сразу же отметим, что существенным препятствием к достижению поставленной цели являются грубые недочеты в Земельном, Жилищном и Градостроительном кодексах, принятых Государственной Думой без необходимой экспертной проработки. Достаточно сказать, что требование, согласно которому выделение участков под застройку должно осуществляться исключительно через аукционы, практически означает, что для строительства социального жилья не будет площадок, поскольку их перехватят застройщики дорогого жилья. В то же время вполне разумное уклонение от исполнения этой нормы муниципалитетами трактуется антимонопольной службой как незаконные действия, вслед за чем неизбежна остановка строительства. Корректировка кодексов в опоре на широкое экспертное их обсуждение является условием номер один для того, чтобы всерьез приступить к реализации национального проекта.

Не менее существенным является грамотная отстройка типологии жилища под поставленную цель. Это вопрос далеко не технический. В самом деле, можно без конца повторять, что необходимо преодолеть монополизацию в строительном бизнесе, но сделать это можно только в том случае, если реально впустить на рынок жилья малый и средний бизнес. В свою очередь, сделать это можно только при массовом переходе к строительству односемейных жилых домов. Тем не менее, разработчики национального проекта не обозначили такого рода приоритет, вследствие чего **строительный комплекс ориентирован на воспроизводство привычной для себя схемы многоэтажного, дорогого строительства.** Сторонники этой традиционной для нас схемы убеждают оппонентов, что при массовой малоэтажной застройке увеличиваются площади и растягиваются коммуникации, что удорожает строительство. В такой аргументации много лукавства: при переходе к современным автономным системам отопления и горячего водоснабжения, к групповым, малоформатным системам канализации увеличения расходов на инженерные сети не происходит, тем более что убираются вертикальные разводки сетей по этажам, нет нужды в дорогостоящих лифтах и т.п. Главное – необходимость видеть неразрывную связь между строительством и жилищно-коммунальным хозяйством, необходимость учитывать не только подготовительные и строительные расходы, но и совокупные расходы на эксплуатацию жилья, которые – при нерациональном решении – могут означать гигантское удорожание в масштабе страны.

Принципиально важно уйти от оценки проекта в квадратных метрах (такой практики в мире нет), перейдя к обычному расчету в жилых единицах – квартирах или отдельных домах. В самом деле, 500 квадратных

метров могут в действительности означать две обширные квартиры или десять небольших. При расчете выхода в квадратных метрах строительным фирмам выгоднее строить большие квартиры, чем компактные, поскольку во втором случае резко увеличивается число кухонь и ванных комнат. В Москве это привело к тому, что на предоставление социального жилья по характерным для него скромным нормативам площади практически нет зданий.

Вопрос о социальном жилище также далек от простоты, ведь содержательная постановка задачи означает ответ на вопрос: хотим мы просто предоставить людям кров, или хотим того, чтобы дети, вырастающие в социальном жилище, затем могли уйти из него, переходя в другую социальную категорию. Очевидно, что решить такую поставленную задачу в рамках одного жилого дома чрезвычайно затруднительно и лишь в рамках целого квартала можно дополнить скромное индивидуальное жилище столь необходимыми публичными пространствами для досуга и спорта.

За исключением крупнейших городов, подавляющая часть строительной активности в России в последние годы – это как раз индивидуальные дома, возводимые по проектам и без проектов, своими силами или наемным трудом весьма разного качества. Разумно предпринять максимум усилий для того чтобы стимулировать разработку эффективных проектов с использованием местных материалов, создание среднего масштаба предприятий по производству строительных конструкций и деталей, разработку упрощенных регламентов выделения площадок под индивидуальное строительство. Тем не менее, интерпретаторы национального проекта склоняются к тому, чтобы трактовать задачу в категориях многоэтажного строительства, характерного для крупнейших городов.

Авторы либеральных реформ 90-х годов приняли более чем оригинальную трактовку решения жилищной проблемы в России, утверждая необходимость тотальной приватизации квартир. Однако нигде в мире доля собственного жилья горожан не превышает половины его объема, тогда как половина и даже больше жилого фонда – это арендные дома, в которых семьи снимают квартиры сообразно своему уровню дохода. К сожалению, разработчики Жилищного кодекса, а вслед за ними и чиновники тяготеют к тому, чтобы считать **приобретение квартир гражданами единственной целью, и ориентируют расходование государственных средств исключительно на облегчение процедуры покупки жилья**. Очевидно, что доступность жилья в такой стратегии для значительной части населения и прежде всего молодежи, становится более чем проблематичной.

Расширение свободы выбора выступает в решении жилищной проблемы страны как одна из ключевых задач, для решения которой насущно необходим диалог власти и экспертного сообщества, муниципалитетов и жителей. Очевидно, что при огромном разнообразии

природных условий и жизненных укладов в России единые принципы реализации национального проекта должны найти множество форм реального выражения. При необходимой централизации контроля над расходованием средств на осуществление национального проекта, существует потребность в общественном экспертном контроле над постановкой конкретных задач и над логикой их решения. Жилищную проблему и способы ее решения необходимо перевести в категории жилищной политики, которая должна быть понятна каждому, и путь к выработке полноценной жилищной политики должен проходить через открытую, деловую дискуссию. Ведомства – одна из сторон такой дискуссии, другую сторону формирует аргументация независимых экспертов.

*Вячеслав Глазычев,
доктор архитектуры, профессор,
член Общественной Палаты*

Введение

«Разруха не в клозетах, а в головах»
М.Булгаков, «Собачье сердце».

Системный кризис российского ЖКХ

Прошло 23 года с начала рыночных реформ в новейшей истории России. За это время более или менее серьезные изменения произошли практически во всех отраслях народного хозяйства – в металлургии и машиностроении, в нефтяной и газовой промышленности, электроэнергетике и даже в сельском хозяйстве. С разной скоростью наше народное хозяйство движется в направлении от командно-административной системы к конкурентно-рыночной. За некоторым исключением. Одно из них – жилищно-коммунальное хозяйство. А между тем, это одна из самых жизненно важных отраслей народного хозяйства, и каковы бы ни были наши успехи в черной или цветной металлургии, люди продолжают жить в холодных домах с протекающими крышами, замусоренными подъездами и неработающими лифтами.

В общем процессе реформирования экономики России проблема реформы ЖКХ занимает особое место. Во-первых, это одна из крупнейших отраслей народного хозяйства, во-вторых, эта отрасль наиболее социально значима. Если ошибки в проведении реформы, к примеру, угольной отрасли, скажутся не напрямую, а опосредованно и через некоторый промежуток времени, то любая ошибка в реформе ЖКХ вызовет мгновенную негативную реакцию вплоть до социального взрыва, чреватого отставкой правительства и дестабилизацией обстановки.

Российское ЖКХ находится в состоянии тяжелого системного кризиса. Цифры и факты, иллюстрирующие это, хорошо известны.

Понятие «системный кризис» означает, что в кризисе находятся все подсистемы, что проблемы отрасли находятся внутри нее самой и не зависят от внешних факторов – курса доллара, цены на нефть, конъюнктуры финансовых рынков, от руководителей и начальников ЖКХ, мэров городов, губернаторов, Государственной Думы или Президента Российской Федерации. Главная задача – понять, в чем эти внутренние причины заключаются, в чем «системная ошибка», не дающая нашему ЖКХ нормально функционировать. Пока мы этого не поняли, процесс реформирования ЖКХ напоминает попытки с завязанными глазами ловить в темной комнате черную кошку, которой там, возможно, и нет.

ЖКХ было и остается самым разорительным иждивенцем страны. На дотации отрасли из федерального, региональных и местных бюджетов уходят астрономические суммы, большая часть которых пропадает как в черной дыре. Главный признак российского ЖКХ – крайне низкая эффективность и неконкурентоспособность. Местные и центральные орга-

ны власти всех уровней завалены жалобами на низкое качество жилья и коммунального обслуживания, *проблема давно приобрела общенациональный характер.*

Огромные расходы бюджетов всех уровней на ЖКХ, высокая степень недовольства российских граждан, переходящая в жилищно-коммунальные “бунты” (Воронеж, Ульяновск, Приморье), заставляет власти искать выходы из сложившегося положения. Но тщетно.

Начало реформирования ЖКХ было провозглашено еще в 1992 г., с тех пор мы живем в ожидании обещанного блага. Но произошло обратное. Одна из отраслей государственного хозяйствования в России – ЖКХ превратилась из обычной рядовой и управляемой в социально-перенапряженную, криминогенную, разбалансированную. По данным социологических опросов, проводимых, в том числе, под государственным оком, неизменные первые-вторые места занимают насущные и повседневные проблемы граждан России, связанные с коммунальным и жилищным хозяйствованием. Отрасль за четыре с половиной пятилетки не удалось подготовить к самостоятельному функционированию в рыночных условиях, не смотря на то, что ее основа (многоквартирные дома) на 80% преобразована из государственной собственности в частную и общую долевую собственность. Через совладельцев квартирами, комнатами и местами общего пользования.

Все это свидетельствует об отсутствии во власти понимания сущности кризиса и, следовательно, реальных направлений выхода из него. Реформирование ЖКХ осложняется сопротивлением чиновников, заинтересованных в контроле над отраслью (главным образом, над бюджетными финансовыми потоками).

Эта книга написана по результатам исследований, проведенных в Институте Проблем Управления РАН в рамках направления «Управление в социальных и экономических системах». На основе системного анализа, математических моделей и методов было проведено изучение жилья и жилищно-коммунального хозяйства в России. Системный подход включает: анализ и синтез, вычленение главного и учет деталей, сравнительный исторический и экономический анализ, изучение опыта других стран, использование системных законов. В основу анализа положены вопросы собственности *на жилой дом в целом* (а не на отдельную квартиру), так как форма собственности является одной из важнейших характеристик любой социально-экономической системы, и ЖКХ здесь не исключение. Особое внимание уделено проблемам управления, в первую очередь многоквартирным домом.

В книге показано, что в результате приватизации квартир в государственных (муниципальных) домах и проводимой властью жилищной политики в России сложилась неправильная, неэффективная структура городского жилого фонда, резко отличающаяся от современных развитых стран. Основу жилищного фонда в РФ составляет многоквартирный

дом-конгломерат – уродливый гибрид различных форм собственности и разнородных жильцов, не имеющий аналогов в мире. Российский конгломерат – это дом коллективной формы собственности в ее наихудшем виде, низкоэффективный, не поддающийся реформированию, блокирующий реформу ЖКХ, постоянно самовоспроизводящийся, приносящий сверхприбыли строительному бизнесу и бесчисленные проблемы жильцам. Это однозначно будущие трущобы.

Авторами предложены методы и способы борьбы с этим необычным явлением, пути формирования эффективной структуры городского жилья как необходимой предпосылки для реформирования ЖКХ.

Авторы выражают особую благодарность доктору архитектуры, профессору, члену Общественной Палаты с первого созыва Вячеславу Глазычеву, доктору исторических наук, профессору Елене Шоминой, доктору экономических наук Ирине Рукиной за ценные советы и помощь при работе над книгой.

Предлагаем вашему вниманию нашу работу и надеемся на заинтересованный разговор и конструктивную критику.

Глава 1.

Немного истории

*«Кто прячет прошлое ревниво,
С грядущим явно не в ладу.»
А.Твардовский*

Чтобы понять состояние жилищной проблемы в современной России, необходимо сделать экскурс в нашу историю. Наше российское ЖКХ возникло не в одночасье и не на пустом месте. Ему предшествовала многовековая история, насыщенная разнообразными событиями.

Жилье в городах дореволюционной России

М.Булгаков устами одного из своих героев заметил, что москвичи остались, в общем-то, неплохими людьми, вот только квартирный вопрос их испортил. Заметим, что это было сказано после Октябрьской революции. А как жили москвичи (и жители других городов России) до этой самой революции?

В девятнадцатом – начале двадцатого века в России горожане жили в основном в частных домах, государственного или муниципального жилья не было. Частные дома были на одну семью, односемейные – деревянные или каменные (для тех, кто богаче), большая часть жителей городов жили в собственных домах. Было немало и многоквартирных домов. **Практически все многоквартирные дома были так называемыми «доходными» домами.** Доходный дом строился частным лицом – купцом или предпринимателем – на свои деньги для получения прибыли, или «дохода», путем сдачи квартир внаем жильцам. Этот дом принадлежал хозяину на правах частной собственности, квартиры сдавались внаем по коммерческой цене (разумеется, без всякой приватизации). Любой человек, увидевший на подъезде, или на воротах дома, или в газете объявление о наличии в доме свободной квартиры, если его устраивала цена, мог заключить договор с хозяином (или управляющим), зачастую просто устный, и в тот же день вселиться в квартиру.

Не нужны были ни прописка, ни ордер или другие справки и бумаги. Правда, следовало зарегистрироваться в местном отделении полиции, не зарегистрировавшихся строго наказывали. Законы защищали квартиросъемщика от произвола владельца. Если жилец исправно платил квартплату и не нарушал порядка, домовладелец не имел права его выселить. Но если жилец не вносил плату или нарушал порядок, то с помощью полиции быстро оказывался на улице. Конечно, хозяин, домовладелец

следил (сам или через своих управляющих и приказчиков) за чистотой и исправностью своего имущества, т.е. дома. Ведь в грязный, неопрятный дом не привлечешь клиентов, плохое состояние дома снижало цену аренды квартир, и соответственно, доходы владельца.

За порядком в доме и во дворе следил еще и дворник. Дворник в те времена был не только уборщиком территории, он выполнял еще и административные функции. Он обязан был докладывать местному отделению полиции (квартальному надзирателю) обо всех нарушениях порядка в доме, о незарегистрированных жильцах и т.д. Дворник всегда находился неотлучно при доме и жил здесь же, в служебном помещении. За порядком следила также местная полиция – городовые, которые постоянно патрулировали территорию (за это их еще называли «хожалые»). Ночью постоянно дежурил ночной сторож. Повсюду стояли еще и стационарные полицейские посты – будки, в которых сидел полицейский, «будочник». Поэтому во дворах и на улицах был порядок. И днем и в темное время суток можно было без опаски ходить по улицам. В случае каких-либо происшествий дворник, будочник или городской быстро приходили на помощь. Нередко дополнительные посты будочников учреждались домовладельцами, которые в этом случае брали на себя расходы по их содержанию.

Цены за аренду квартир колебались существенно, но в целом не были высокими, ведь заломивший цену хозяин рисковал остаться без жильцов. Цены регулировал рынок, спрос и предложение, городская администрация также участвовала в регулировании цен, например, тем что домовладелец имел право повышать квартплату только один раз в год. Конечно, цены варьировались в широких пределах: от дорогих, хороших квартир в центре до дешевого жилья низкого качества на окраине или на задних дворах. Широкий выбор цен по аренде жилья приводил к тому, что в одном доме селились жильцы одинакового достатка: либо рабочие, мастеровые, ремесленники; либо профессора, чиновники, юристы; либо банкиры, аристократы, сенаторы. Это улучшало психологический климат в доме, способствовало комфортному и мирному соседскому сосуществованию. Доможители хорошо знали друг друга и нередко приходили на выручку соседу.

В домах, где жила более-менее состоятельная публика (средний класс и выше), в подъездах дежурили швейцары, на лестничных площадках были ковровые дорожки, зеркала, фикусы с пальмами в кадках. Дама, пришедшая в гости, прежде чем позвонить в квартиру, могла поправить прическу перед зеркалом. Понятно, что в таком доме профессор Преображенский мог спокойно оставить свои галоши внизу, не боясь, что не найдет их завтра утром. Причем это не было исключением из правил, это было обычное явление. До сих пор центральные районы Москвы украшают прекрасные многоквартирные дома – бывшие доходные Г.Солодовникова, Ф.Афремова, В.Исакова и др.

Чрезвычайно просто решался вопрос с переездом на новое место жительства. Не надо было ни продавать, ни менять квартиру. Достаточно было заплатить квартплату за текущий месяц, после чего договор найма

без проблем расторгался, и человек мог в тот же день переехать на новую квартиру. Добавьте к этому, что услуги по перевозке мебели стоили очень дешево. Многие выбирали себе квартиру ближе к месту работы или службы, театралы – ближе к театру, любители прогулок в парке – поблизости от парка и т.д. Так как квартиры не принадлежали жильцам и не участвовали в купле-продаже, то не было и криминализации вокруг жилья.

Иногда несколько человек нанимали квартиру вскладчину, свободную комнату можно было сдать в поднаем. Люди одинокие или с низким достатком (это могла быть и семья) жили в доходных домах гостиничного типа, где не было квартир, а были комнаты, которые сдавались внаем. Наконец, самые бедные снимали койку в ночлежных домах, или «ночлежках» за несколько копеек на ночь (это были самые дешевые доходные дома).

Домовладелец, хозяин, управлял своим доходным домом эффективно, обеспечивая жильцам комфорт, себе – прибыль, в городскую казну – налоги. Дотации доходные дома не получали, они были рентабельны, это был крупный сектор городского малого и среднего бизнеса. В случае неэффективного управления домовладелец разорялся, дом переходил к другому владельцу или превращался в трущобы, как произошло с известной Хитровкой в Москве, или Вяземской лаврой в Санкт-Петербурге. К чести российских домовладельцев, трущоб в городах России было немного.

Был еще такой вид жилья, как бараки, или казармы, где за низкую плату жили рабочие заводов и фабрик. Бараки эти строились хозяевами заводов, поскольку рабочие были в основном переселенцами из деревень. По современной терминологии, это было ведомственное жилье. И еще много людей снимали комнату, угол или каморку в частных односемейных домах. Например, зажиточная семья имела свой дом из пяти комнат, четыре комнаты занимали сами, а одну сдавали жильцу за деньги. Это был весьма распространенный вид найма.

Предложение жилья соответствовало платежеспособному спросу. **Каждый человек без особого труда мог найти себе жилье в любом городе, в соответствии со своими средствами, и в этом смысле жилищной проблемы в городах России не существовало.** Никто не ночевал на улицах, это считалось бродяжничеством, за которое легко можно было угодить в острог.

Муниципального жилья (принадлежащего городским властям, казне) в дореволюционной России не было, но было «социальное» жилье, то есть жилье для самых сирых и убогих. Это были дома, содержавшиеся на средства благотворительных, религиозных организаций (приюты, богадельни) и отдельных меценатов. Например, в Москве широко был известен «дом бесплатных квартир», построенный купцами братьями Бахрушиными на Софийской набережной. Это был прекрасный большой дом (сейчас в нем помещается головной офис компании «Роснефть»), содержавшийся полностью на их средства, в котором жили малоимущие горожане. Отметим, что пособий, субсидий, дотаций из бюджета на жилье не было, казна не участвовала в решении жилищного вопроса.

Рынок в целом справлялся со всеми проблемами. Только в начале XX века благотворительные дома, в основном из-за нестабильности финансирования, а также богадельни стали частично переходить на казенное содержание, т.е. появились зачатки муниципального жилья.

Основой жилищного и коммунального хозяйства в дореволюционной России были домовладения. Домовладение – это участок земли вместе с расположенным на нем жилым домом и хозяйственными постройками, рассматриваемый как единое целое и имеющий одного владельца (более подробно – см. гл. II). Домовладелец нес обязанности по его содержанию и поддержанию в надлежащем порядке, например, участок улицы в районе своего домовладения он должен был очищать от снега и грязи, сбивать сосульки и т.д. (сам или с помощью нанятого дворника). Нерадивых домовладельцев строго наказывали.

Необходимо также отметить, и это очень важно, что большая часть (до 60 - 70%) городской земли находилась в собственности частных лиц и свободно покупалась и продавалась. Желающий построить жилой дом в городе (односемейный для проживания себя и своей семьи или доходный для получения прибыли) просто покупал участок земли у владельца и осуществлял строительство. Участие в этом городских чиновников, а значит и уровень коррупции, было минимальным.

Структура жилого фонда (по формам собственности жилых домовладений) в начале XX в. в крупных городах России была примерно такой:

частный односемейный дом	– 50%
частный доходный дом	– 40%
социальное жилье	– 10%

Так жили горожане в России до революции.

Советский период

Наступил 1917 год, грянула победоносная Октябрьская революция, заводы, фабрики, банки, магазины, и в том числе жилые дома были национализированы, то есть стали собственностью государства. Домовладельцы бежали за границу, кто не успел убежать, был расстрелян или сгинул в Гулаге. Управлять домами стали домкомы во главе со Швондерами и Шариковыми, которые впоследствии трансформировались в жилищные конторы. Большие, богатые квартиры в центре превратились в коммуналки, куда переселили рабочих с окраинных бараков и бедноту из ночлежек (путем принудительного «уплотнения»). Зеркала были разбиты, пальмы и фикусы завяли, ковровые дорожки украдены. Украли и галоши профессора Преображенского. Наступил социализм.

Днем рождения советской системы ЖКХ следует считать 24 августа (по н. ст.) 1918 г., когда был опубликован декрет Совета Народных Комиссаров об отмене права частной собственности на недвижимость в

городах. В результате этого все жилье, которое в дореволюционной России было в основном частным, перешло в государственную собственность, (потом, правда, частные односемейные дома вернули их прежним владельцам).

Поначалу новоиспеченным государственным многоквартирным домом (бывшим доходным) не управлял вообще никто, и вселиться в него мог каждый желающий, к тому же и квартплата была отменена. Такое положение, очевидно, долго не могло сохраняться, и домом стал управлять домком, выбираемый на собрании жильцов. Через некоторое время закономерно выяснилось, что домком управляет домом неэффективно, и после недолгих экспериментов с другими формами коллективного управления (жилтовариществом и ЖАКТОм), он был заменен домоуправом – специальным уполномоченным советской власти. Это был уже фактически госчиновник. В дальнейшем управление многоквартирными домами перешло в специальные органы государственной и местной власти: жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ). Эффективное внутреннее управление было заменено на низкоэффективное внешнее (более подробно об управлении – в главе 3).

В результате национализации городской земли были ликвидированы домовладения и сформировался новый, раздельный принцип отношений собственности в жилищной сфере, не имеющий аналогов в мире: земля стала принадлежать одному собственнику, а жилой дом – другому (например, в домах жилищно-строительных кооперативов). Ликвидация домовладений нанесла тяжелый удар по всей системе ЖКХ и на долгие годы определила ее низкую эффективность и кризисное состояние.

Это были глубокие институциональные преобразования, точнее, кардинальная ломка прежней, дореволюционной системы ЖКХ. Сущность этих «реформ» заключалась в стопроцентной национализации всех объектов ЖКХ, т.е. в переходе таких объектов в конечном счете в государственную собственность, и, соответственно, в систему государственного, централизованного управления. Характерными, сущностными признаками советской системы ЖКХ являются:

- доминирование государственной собственности на объекты ЖКХ, в том числе на многоквартирные жилые дома;
- командно-административный характер управления через бюрократические структуры (характеризующийся низкой эффективностью);
- нерыночное, неконкурентное хозяйствование;
- способ планирования всех показателей от достигнутых затрат (выполнения плана), а не от результата (затратный механизм планирования и функционирования);
- отчуждение потребителей от процессов управления (отсутствие обратных связей). Климат в ЖКХ стал заполнять и определять низкоэффективный государственный сектор.

Отметим также, что на смену социальному расслоению по районам и жилым домам пришло смешение, когда в одном и том же доме стали жить люди различного культурного, социального и финансового уровня – вместе с профессорами, чиновниками и артистами селили буфетчиц, слесарей, уборщиц и т.д. В дальнейшем советская власть сознательно поддерживала такую политику «социальной однородности». Драма такого рода вынужденного коллективизма прекрасно описана в ранней советской литературе.

Во времена НЭПа, когда государство фактически расписалось в неэффективности централизованного жилищно-коммунального хозяйства, начали появляться многоквартирные дома, принципиально отличающиеся от государственных.

Речь идет о ЖСК, жилищно-строительных кооперативах – домах коллективной собственности и управления, после насильственного перерыва, длившегося до конца сталинской эпохи, достигших расцвета к 70-м годам XX века. Этот вид жилого дома демонстрировал более высокую степень эффективности: кооперативные дома выглядели лучше и лучше обслуживались, чем обычные государственные, несмотря на то, что права собственности и управления были сильно ограничены. В советский период появился еще и такой сектор жилого фонда, как ведомственные дома. Это было государственное жилье, «приписанное» или переданное на баланс крупных предприятий, организаций и ведомств. Управлялись и обслуживались они специальным органом (и из бюджета) этих организаций. Отметим еще такой вид жилья как коммуналки, или квартиры коммунального заселения, получившие в советский период чрезвычайно широкое распространение.

Основой советской жилищной политики с 1955 года было массовое строительство государственных дешевых (и соответственно обладающих большим количеством эксплуатационных недостатков) многоквартирных крупнопанельных домов индустриальным методом. Квартиры предоставлялись органами местной власти в порядке очереди (при множестве специальных разрешений на внеочередное заселение). Квартплата и оплата коммунальных услуг держались на низком уровне за счет бюджетных дотаций всем жильцам без исключения. Этими домами управляли специальные органы государственной и местной власти. Управление было низкоэффективным, обслуживание – низкокачественным, с большим количеством претензий со стороны жителей. Старшее поколение это хорошо помнит.

Советская власть не поощряла строительство индивидуального (частного односемейного) жилья, как элемента буржуазной идеологии. Существовал запрет на строительство частных домов в городах с населением свыше 100 тыс., все должны были жить в многоэтажных «скворечниках». Так, наверняка, проще присматривать за народом... Количество частных односемейных домов в советской России резко сократилось по сравнению

с дореволюционным периодом. Необходимо отметить, что значительное количество новых квартир, спроектированных как односемейные, заселялось «с подселением», так что избавление от коммунальных квартир оказалось существенно замедлено.

Структура городского жилищного фонда (по формам собственности) к 90-м годам XX в. в СССР сложилась приблизительно так:

- частный односемейный дом – 20%
- государственный многоквартирный дом – 70%
- кооперативный многоквартирный дом – 10%
- частный доходный дом – 0%

90-е годы, приватизация квартир

После краха социализма и распада СССР в 90-е годы XX в., среди различных программ реформирования ЖКХ возобладали либеральная концепция, сущность которой заключалась в применении идей приватизации и либерализации ко всем объектам ЖКХ без учета их специфики. Ведущий лозунг времени – приватизировать как можно больше и как можно быстрее, а дальше рынок все сам расставит по своим местам. Фактически, это вульгарно-либеральный подход к реформам, который проявился и в сфере ЖКХ. В рамках этой концепции была проведена масштабная бесплатная приватизация квартир в муниципальных домах, в результате чего в России появился своеобразный многоквартирный дом. **Это гибрид из различных форм собственности, не имеющий аналогов в мире, муниципальный дом с приватизированными квартирами.** Реформаторы очень гордятся этой «рыночной» кампанией, но что реально из этого вышло?

По количеству частных собственников жилья мы догнали и перегнали развитые страны, однако эта реформа не решила ни одной проблемы ЖКХ, наоборот, породила массу новых. Новый вид городского жилья – муниципальный дом с приватизированными квартирами – не стал более эффективным. Это то же самое, что пытаться поднять эффективность работы госпредприятия путем приватизации его станков и механизмов. Это была крупная ошибка, которая привела к возникновению устойчивого неэффективного социального института, постоянно самовоспроизводящегося и не поддающегося реформированию, так называемой «*институциональной ловушки*».

Собственниками дорогостоящей недвижимости (приватизированных квартир) стали миллионы малоимущих горожан, которые оказались не в состоянии ни содержать ее, ни управлять ею, ни защищать от преступных посягательств. Сотни тысяч новых собственников погибли от рук бандитов из-за жилья, или лишились его, превратившись в лиц «без определенного места жительства». Отметим, что с проблемой приватизации муниципального жилого фонда сталкивались и другие страны. Например,

Великобритания сначала также пошла по пути приватизации отдельных квартир. После того, как стало ясно, что задача повышения эффективности управления и содержания жилья таким способом не решается, власти стали приватизировать многоквартирный дом целиком. К сожалению, этот опыт у нас не был учтен.

Автором и разработчиком программы бесплатной приватизации квартир в муниципальных домах выступил «Институт экономики города» – НКО, созданная на деньги зарубежных организаций и собранная из людей, не замеченных ранее в качестве специалистов по ЖКХ. Тогдашние российские власти плохо разбирались в ЖКХ и слепо доверились специалистам «вроде как с Запада», где как известно, знают ответы на все вопросы. Сейчас в России подобные организации именуются «иностранными агентами».

Центральным объектом всей системы ЖКХ является жилой дом, предоставляющий людям услуги жилья и являющийся заказчиком коммунальных услуг (см. рис. 4, глава 3). Необходимо подчеркнуть, что основным и единственным поставщиком жилищных услуг для жильцов является именно дом в целом, а не отдельно взятая квартира (как это принято считать в России). Поскольку квартира может существовать только в составе дома (ее нельзя выделить из дома), и качество проживания в ней полностью определяется свойствами всего дома в целом.

Жилой дом предоставляет человеку: 1) жилищные услуги непосредственно (жилое помещение и коммуникации); 2) коммунальные услуги опосредованно (является заказчиком коммунальных услуг: водоснабжение, канализация, отопление, электро- и газоснабжение и т.д.). Таким образом, можно считать, что жилой дом является своеобразным предприятием по предоставлению жильцам жилищно-коммунальных услуг. Если дом работает эффективно, то жильцам предоставляется весь комплекс ЖКХ-услуг высокого качества, и напротив – при неэффективной работе комплекса жильцы получают эти услуги низкого качества.

При приватизации государственного промышленного предприятия тоже можно было бы пойти по пути передачи в собственность каждому того, на чем он работает. Представьте, что на заводе каждый станок стал собственностью рабочего, который на нем работает, цех – собственностью работающей в нем бригады и т.д. Целостные технологические структуры окажутся разорваны, что приведет к параличу одних предприятий, к банкротству и гибели других. Наилучший способ погубить завод – приватизировать его по частям. Увы, в сфере ЖКХ пошли именно по этому пути.

Глава 2. Жилье в зарубежных развитых странах

Жилье в зарубежных развитых странах представляет для нас большой интерес как пример жилищной системы, которая складывалась на протяжении веков естественным и правильным образом без революций и катаклизмов (в отличие от России).

Домовладение. Виды городского жилья

Жилой дом стоит на земле и занимает какую-то часть земельного участка, кроме того жильцам дома для их жизнедеятельности необходима природо-вая территория, поэтому жилищный вопрос всегда тесно связан с землей и земельными отношениями, прежде всего с отношениями собственности на землю. В зарубежных развитых странах (как было и в дореволюционной России) жилищная система базируется на системе *домовладений*.

Домовладение – это земельный участок (с четко выделенными и зафиксированными границами) вместе с расположенным на нем жилым домом и хозяйственными постройками, рассматриваемый как единое целое и имеющий единую владельца. Домовладение участвует в экономическом обороте (продается и покупается) тоже только как единое целое, т.е. нельзя продать/купить дом, не продав/купив земельный участок. И наоборот, нельзя продать/купить земельный участок, не продав/купив дом. Это соответствует элементарной хозяйственной, экономической и человеческой логике. Домовладение можно укрупнить, присоединив соседнее домовладение, или разбить на два или несколько новых домовладений. В первом приближении городское (сельское) поселение можно представить как совокупность при-мыкающих друг к другу домовладений.

Как уже отмечалось, в России после революции 1917 г. городская земля была национализирована, т.е. земельный участок приобрел одного владельца (государство), а жилой дом и хозяйственные – другого. Домовладения оказались разрушенными, что привело в дальнейшем к глубокому кризису всей жилищной и коммунальной системы в СССР и современной России (отметим, что домовладения в России до сих пор не восстановлены, что ставит под сомнение успешность реформирования ЖКХ).

По виду собственности домовладения разделяются на три категории:

- 1) частное (физические и юридические лица),
- 2) коллективное (кондоминиум),
- 3) муниципальное (органы государственной или муниципальной власти).

В соответствии с этой классификацией городские жилые дома (входящие в состав домовладений) также подразделяются на три категории – частные, коллективные и муниципальные. По функциональному назна-

чению все жилые дома можно разделить на две категории – односемейные (дом для одной семьи) и многосемейные (многоквартирные, дом для нескольких семей). Многоквартирный дом – это дом из нескольких квартир (от 2 до многих сотен), в которых живут не связанные родством семьи (не путать с таунхаусом, который представляет собой сблокированные стена к стене частные односемейные дома). В настоящее время в современных зарубежных развитых странах известны три устойчивых вида МКД, соответственно их форме собственности и управления (которые между собой не смешиваются).

- 1) частный МКД (частный доходный дом),
- 2) МКД коллективной формы собственности (кондоминиум, кооператив),
- 3) муниципальный, «социальный» МКД (социальная аренда, для малоимущих, муниципальная форма собственности).

Структура жилого фонда в современных зарубежных развитых странах (Западная Европа, США, Канада, Австралия) по видам и типам жилых домов приведена на рис. 1 (цифры усредненные).

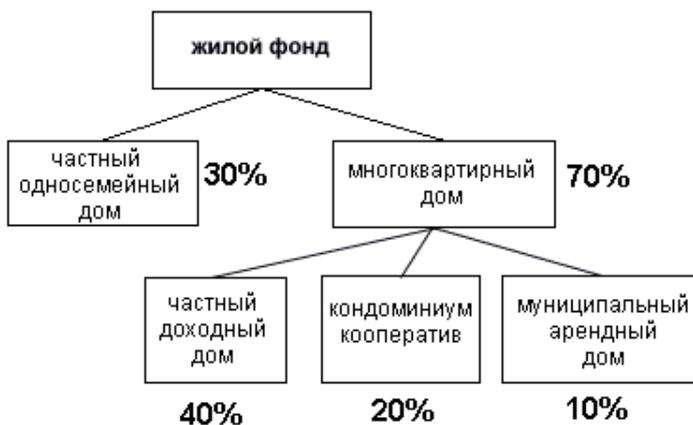


Рис.1. Структура городского жилого фонда в современных развитых странах

Существуют еще МКД, находящиеся в собственности и управлении некоторых фирм, организаций и ведомств, квартиры в которых предоставляются в аренду служащим этих организаций (служебное жилье, общежития для студентов, казармы для солдат и полицейских и т.д.). Это ведомственное жилье, доля которого невелика, поэтому останавливаться на нем мы не будем. Рассмотрим более подробно виды городских жилых домов.

Частный односемейный дом

Частный односемейный дом (сельский дом на одну семью, индивидуальный жилой дом в городе, коттедж) появился на заре человечества, в эпоху перехода к моногамному браку, когда появилась семья в ее современном понимании (муж, жена, дети). Поначалу в жилых поселениях многоквартирных домов (МКД) не было вообще (во многих современных поселках и городах их нет и сейчас), поэтому частный односемейный дом – один из самых древних и самый распространенный на земле вид жилого дома.

Частный односемейный дом входит в состав домовладения и представляет собой одно – (или 2-х, 3-х) этажный дом, в котором проживает одна семья. Земельный участок, на котором расположен дом (как правило, огороженный), используется также для хозяйственных построек, на нем разбивается сад или огород (или и то, и другое одновременно). Коммунальные услуги (вода, электричество, газ, канализация и т.д.) могут предоставляться как централизованно, для всего поселка, так и индивидуально (свой колодец или скважина на участке, собственный электрогенератор и т.д.).

Преимущества проживания в частном односемейном доме по сравнению с многоквартирным очевидны – отсутствие соседей, наличие сада, своего «клочка земли», отсутствие необходимости коллективного управления домом и т.д. Человек, проживающий в частном односемейном доме, как правило, лучше развивается, лучше отдыхает, у него крепче здоровье, лучше настроение, выше работоспособность и т.д. (во многих фирмах в развитых странах при приеме на работу отдают предпочтение проживающим именно в таком доме). Не удивительно, что все состоятельные люди предпочитают жить в своем собственном доме (за исключением крупных городов, где цена участков земли слишком высока).

Еще одним преимуществом частного односемейного дома перед МКД является меньшие затраты на его обслуживание. В таком доме нет лифта, сложных систем водопровода, канализации и отопления, отсутствуют затраты (и связанные с этим проблемы) на коллективное управление. Управляет частным односемейным домом глава семьи или члены семьи совместно, поэтому проблем с управляющей компанией не возникает, что позволяет существенно сэкономить. Кроме того, такой дом способен эффективно сопротивляться коммунальным монополистам: если мне поднять цену на воду, я вырою свой колодец, подняли цену на электричество – поставлю электрогенератор и т.д. Это сильно умеряет аппетиты монополистов. Платить за централизованное отопление тоже не надо, тем более переплачивать всевозможным посредникам, оплата идет только по фактическим затратам. По многим позициям, частный односемейный дом – это идеальное жилище для человека, лучше ничего не придумано.

Однако, частный односемейный дом имеет свои недостатки. Во-первых, это достаточно высокая цена земельного участка (и чем крупнее город, тем дороже), и самого дома тоже. Поэтому такое жилье, особенно в круп-

ных городах, могут позволить себе только состоятельные люди. Во-вторых, как и всякое собственное жилье, в отличие от арендного, частный односемейный дом уменьшает мобильность человека. Для того чтобы переехать в другой город (например, на учебу или в поисках работы) необходимо этот дом продать, а на новом месте купить новый. Это непросто, издержки при этом могут достигать 15-20% стоимости дома, кроме того, есть риск стать жертвой мошенников-риэлторов.

Еще недостатки частного односемейного дома:

- относительно низкая защищенность от нежелательного проникновения, в т.ч. с преступными целями;
- повышенный риск пожара и порчи от природных явлений;
- необходимость значительной физической работы по поддержанию дома и участка в надлежащем состоянии.

Тем не менее, несмотря на эти недостатки, частный односемейный дом – это повторяем, наилучшее на сегодняшний день жилище для человека. В среднем по городам Западной Европы доля частных односемейных домов составляет порядка 30% всего жилого фонда, в странах южной Европы их несколько больше – до 40%, в США и Канаде еще больше – до 50%. В крупных городах доля этого сектора жилых домов ниже, в небольших, естественно, выше, но везде доля частных односемейных домов в структуре городского жилья составляет значительную величину. Во многих странах (США, Канада, Австралия и др.) люди не любят жить в МКД, они предпочитают именно частный односемейный дом.

Частный доходный дом

Исторически частный доходный дом (ЧДД) является **самым древним видом многоквартирного дома в городах**. Первые многоквартирные дома для сдачи квартир внаем за деньги появились еще в древнем Риме в III в. до н.э. (они назывались *инсулами*). ЧДД занимает прочное место среди городского жилья, его доля в городах современных зарубежных развитых стран составляет до 40%, а в крупных городах – до 60% (Нью-Йорк) и даже 80% (Вена). Некоторые принципы работы частного доходного дома уже рассматривались в главе I на примере городов дореволюционной России, поэтому здесь немного дополним к уже сказанному.

Доходный дом – это частная собственность домовладельца (частное лицо, предприниматель, фирма, банк), квартиры в котором сдаются внаем жильцам по коммерческим ценам без права приватизации и *не выделены в отдельные объекты недвижимости*. Это коммерческое предприятие, приносящее прибыль владельцам и налоги в бюджет, это большой сектор городского бизнеса, преимущественно малого и среднего. Дотации из бюджета ЧДД, естественно, не получает, это рентабельный бизнес. Взаимоотношения хозяина-домовладельца и жильца-нанимателя регулируются до-

говором и соответствующими законами. Наибольшего расцвета доходные дома достигли в Европе в XIX и начале XX в., когда, в связи с развитием капитализма и ростом промышленности, миллионы крестьян перебирались в город работать на фабриках и заводах. Это был “золотой век” ЧДД, они позволили быстро удовлетворить потребности огромных масс людей в жилье. В те времена практически все многоквартирные дома были частными доходными.

Поначалу в одном доме домовладельцы сдавали квартиры людям разного социального уровня: на 1 этаже были магазины и лавки, 2 и 3 этажи занимали хорошие квартиры, где жили состоятельные жильцы, чем выше, тем квартиры становились меньше и дешевле – вплоть до каморок на верхнем этаже и чердачных помещений, которые сдавались бедноте за дешево. Но такое социальное смещение продержалось недолго. Близкое соседство различных социальных слоев порождало сильный дискомфорт и снижало спрос (и соответственно, цену аренды) на квартиры, особенно хорошие и дорогие. Постепенно произошла дифференциация доходных домов по стоимости аренды квартир на дорогие хорошие в престижном районе для богатых, похуже и подешевле – для среднего класса, и дешевые – на окраинах для низших слоев. В России даже ночлежки для нищих (за исключением богаделен) представляли собой доходные дома – низшей ценовой категории.

Домовладелец управляет своим домом по одной из следующих схем:

- непосредственно, самостоятельно;
- через управляющего (физическое лицо);
- через управляющую компанию (УК), юридическое лицо.

С управляющим (или управляющей компанией) домовладелец заключает договор на предоставление услуг управления домом и контролирует его работу. Если управляющий (или УК) работает плохо, хозяин договор расторгает и подыскивает нового. С жильцом (нанимателем квартиры) также заключается договор, в котором прописываются правила проживания и цена аренды. Если жилец исправно платит квартплату и не нарушает порядок в доме, домовладелец не имеет права его выселить, в противном случае договор найма может быть расторгнут, а жилец выселен на улицу.

Частный доходный дом как вид жилья оказался очень эффективным. Во-первых, и это главное, это доступное жилье, любой человек может легко нанять квартиру в своей ценовой категории в течение короткого времени. Во-вторых, жилец не заботится ни о содержании жилья, ни об управлении им, ни о налогах, ни о чем – он просто платит квартплату, всю работу выполняет домовладелец. В-третьих, такой вид жилья не ограничивает свободу передвижения человека, поменять место жительства (например, в поисках работы) достаточно просто. Перечислим еще достоинства доходного дома:

- жилец не обладает собственностью в виде недвижимости, поэтому не рискует ее лишиться (а заодно и своей жизни) в результате преступных посягательств;

- сравнительно высокий уровень комфорта проживания и качества обслуживания в результате конкуренции домовладельцев;
- хорошая ротация жильцов, следствием чего является социальная однородность «локального социума», улучшающая качество проживания в доме;
- как вид бизнеса является прибыльным, вместо дотаций обеспечивает пополнение городского бюджета (в виде налогов);
- достаточно высокая эффективность управления домом;
- отсутствие проблем с неплатежами.

Список преимуществ ЧДД можно продолжать, недаром этот вид жилья является одним из основных среди городского жилого фонда. Хорошо развитый, широкий, свободный рынок частного арендного жилья способен полностью решить жилищный вопрос в любой стране.

Доходный дом имеет и недостатки. Во-первых, это жесткая регламентация проживания в таком доме, лишнего гвоздя просто так не забьешь. Во-вторых, стремление домовладельцев постоянно увеличивать цену аренды. Но если на рынке существует свободная конкуренция, при достаточном предложении, то она не дает ценам взлететь. В настоящее время в европейских городах цена месячной аренды стандартной двухкомнатной квартиры в доходном доме составляет порядка 300-400 евро (в странах южной Европы – Испания, Греция, Италия) и 400-500 евро в центральной Европе (Франция, Германия, Швейцария). При средней зарплате примерно 2000 евро в месяц это составляет 20-25% семейного дохода, что вполне доступно для семьи со средним достатком. Повышению качества обслуживания и снижению цены аренды способствует деятельность различных объединений квартиросъемщиков, имеющихсся во многих странах.

Отметим, что в негосударственном секторе жилья есть еще один вид аренды – аренда квартиры у собственника в кондоминиуме. Но такой вид аренды не получил большого распространения, потому что проще и дешевле нанять такую же квартиру в доходном доме.

Кондоминиум

Это дом коллективной формы собственности и управления. Такие многоквартирные дома появились в начале XX века, к ним относятся: кондоминиум, кооператив и существующая в некоторых странах (например, Финляндия, Швеция) форма коллективного владения типа акционерного общества. Наибольшее распространение коллективная форма собственности и управления получила в виде *кондоминиума*.

Кондоминиум (за рубежом для краткости его называют “кондо”) – это многоквартирный дом вместе с земельным участком, оформленные как единый комплекс, в котором квартиры являются собственностью жильцов, а остальное имущество дома и земля являются их совместной собст-

венностью, без выделения долей (в некоторых странах земля находится в долгосрочной аренде).

Кондоминиум – это собственность совладельцев, он является самоуправляющимся объектом, содержание и управление им – обязанность совладельцев, местная власть не вмешивается в их дела. Дом и земельный участок находятся в полной юрисдикции совладельцев, без их согласия никто не имеет права ни снести дом, ни отремонтировать или реконструировать его, ни построить что-либо на территории. Даже парковка чужой автомашины на территории кондоминиума запрещена.

В небольших кондо (5 – 10 квартир) жильцы сами управляют своим домом или нанимают управляющего, но для больших кондоминиумов этот способ неприменим. Типичным (и наиболее эффективным) способом управления является следующий: в кондо формируется юридическое лицо – товарищество собственников жилья (ТСЖ, название в разных странах разное) из всех владельцев жилья. Никто из совладельцев не имеет права отказаться от участия в нем, так как он обязан нести не только бремя содержания, но и бремя управления своей собственностью. При продаже квартиры прежний владелец автоматически исключается из товарищества, а новый – включается.

На общем собрании, которое является высшим органом власти в ТСЖ, выбирается правление, которое осуществляет текущее управление кондоминиумом. Правление может управлять домом:

- непосредственно, самостоятельно;
- через управляющего (физическое лицо);
- через управляющую компанию (УК) – юридическое лицо.

В небольших кондо правление самостоятельно нанимает слесаря, уборщицу, ведет бухгалтерию и т.д, но чаще нанимается управляющий, который ведет все хозяйство. В крупных кондо нанимается УК, с которой заключается договор на оказание услуг управления.

Фактически, задачей правления является поиск управляющего (или УК), заключение с ним договора управления, и контроль за его работой. Если управляющий (или УК) работает плохо, договор с ним расторгается (не продлевается) и подыскивается новый. В свою очередь, остальные совладельцы должны контролировать работу правления и переизбрать его в случае неудовлетворительной работы на очередном (или внеочередном) собрании. Таким образом, реализуется принцип коллективного управления. Члены правления за свою работу из средств остальных совладельцев получают небольшую оплату.

Правление в кондо, который находится под управлением управляющего (или УК), собирается обычно один раз в год – оценить работу управляющего и продлить с ним договор (или расторгнуть и подыскать нового). Внеочередные заседания правления происходят для решения крупных задач, например, ремонт лифта или замена кровли. Активное и компетентное правление может выбрать УК с наилучшим соотношением

цена/качество, заставить их работать качественно, что может значительно улучшить жизнь в таком доме.

Все совладельцы обязаны вовремя оплачивать коммунальные услуги и затраты по обслуживанию дома. Кондоминиум дотации из бюджета не получает. Если домом управляет УК, то она обычно получает за свои услуги 10% от всех платежей, т.е. к расходам каждой семьи на жилье добавляются еще 10% за управление домом. Расчеты за потребленные электроэнергию, тепло, водопровод и канализацию обычно осуществляются по входным общедомовым счетчикам. В случае неуплаты ресурсоснабжающая организация имеет право отключить весь дом целиком.

Одной из важнейших функций УК является сбор платежей с жильцов. Каждая квартира платит либо по собственным счетчикам, либо по усредненным на каждого жильца показаниям входных счетчиков. В конце каждого месяца УК подбивает итоги и раскладывает по почтовым ящикам счета для оплаты. В зависимости от фактического потребления ресурсов суммы могут отличаться от месяца к месяцу. В случае задержки платежей жильцом УК применяет все меры воздействия к неплательщику, вплоть до продажи его имущества и даже квартиры. В случае продажи квартиры необходимая сумма выплачивается в счет долга, оставшаяся часть возвращается бывшему владельцу. Например, в Германии еженедельно проводятся аукционы по продаже квартир неплательщиков. На этих аукционах можно за полцены купить хорошую квартиру и многие этим пользуются.

Некоторые кондо строятся с нежилыми помещениями (в основном на 1 этаже), в которых могут располагаться магазины, офисы и т.д. Эти помещения находятся в общей долевой собственности владельцев квартир и по закону не могут быть отчуждены, т.е. проданы, никаким физическим или юридическим лицам. По решению правления они могут сдаваться в аренду под магазины или офисы, образовавшийся доход идет на содержание и управление домом.

В одном кондо проживают жильцы примерно одного достатка и социального уровня, так как цена квартир в одном доме примерно одинакова. Более состоятельные граждане приобретают квартиры в более дорогих и престижных кондо, кто победнее – в дешевых кондо. Однородность локального социума улучшает психологический климат в доме, облегчает консолидацию жильцов для совместного владения и управления своим домом.

Коллективная форма собственности и управления не является эффективной, коллективно управлять нелегко. При неправильном выборе УК и отсутствии контроля за ее работой дом начинает плохо обслуживаться, квартплата завышается, задержка платежей приводит к систематическим отключениям воды, света, тепла и т.д. Поэтому распространение кондоминиумов после короткого взлета затормозилось. В современных зарубежных развитых странах их доля не превышает 20–30%

всего городского жилья (см. табл. 1). Люди, покупающие квартиры в кондо, осознают свою ответственность и риски владения и управления таким жильем.

Некоторая часть кондо не имеет ТСЖ и юридического лица и управляется УК, созданной застройщиком. Эта УК имеет целью приносить прибыль своим владельцам, что она и делает, завышая различными способами квартплату и коммунальные платежи и снижая расходы на обслуживание дома. Платежи завышаются до уровня, пока жильцы не взбунтуются, однако избавиться от этого «кровососа» и нанять другую УК очень сложно. Органа управления домом, защищающего интересы жильцов, ведь нет – за что жильцы и расплачиваются из своего кармана. Фактически, это принудительно навязанная услуга и избавиться от нее практически невозможно.

Наконец, часть кондоминиумов имеет плохо работающее, неэффективное ТСЖ, или управляется различными другими нестандартными способами. Жизнь в таком кондо не доставляет жильцам радости, скорее наоборот. Из-за неспособности совладельцев организовать эффективное управление возможен и еще более тяжелый вариант: с ухудшением обслуживания наиболее состоятельные и культурные жильцы начинают продавать свои квартиры и переезжать в более благополучные дома. Цена на квартиры в этом доме снижается, в него начинают вселяться люди более низкого социального уровня, обслуживание еще ухудшается, цены на квартиры снижаются еще больше и т.д. – процесс приобретает лавинообразный характер. В итоге дом погибает, он превращается в трущобы, заселенные безработными, малоимущими, иммигрантами и прочим маргинальным людом. Квартиры обесцениваются, и те, кто вначале приобрел квартиры в этом доме, теряют вложенные деньги. Дом, превратившийся в трущобы, “вылечить” как правило, не удастся, его можно только снести, построив на его месте новый дом, сквер или парк.

Еще один серьезный недостаток жизни в кондо: ограничение мобильности человека. Для смены места жительства (например, в поисках работы) необходимо квартиру продать, а на новом месте купить. Издержки при этом могут достигать 10 - 15% от стоимости квартиры, кроме того, есть риск мошенничества со стороны риэлтеров-посредников. Поэтому собственной квартирой в кондоминиуме обзаводятся чаще люди в возрасте, уже определившиеся в жизни, молодые предпочитают арендное жилье.

Муниципальный арендный дом

Этот вид жилого дома относится к категории **социального жилья**, поэтому несколько слов о социальном жилье вообще. Это жилье для самых бедных, которые не могут самостоятельно решить свои жилищные проблемы. Им помогают, чтобы они не жили на вокзалах, на лавках в пар-

ке, на свалках и т.д. Социальное жилье существует во многих странах, можно выделить 3 способа помощи малоимущим:

- предоставление квартиры в социальном (муниципальном арендном) доме;
- аренда квартиры для малоимущего в частном доходном доме;
- смешанная форма.

Отметим, и это принципиально, **что нигде помощь малоимущим не оказывается путем предоставления ему жилья в собственность (через дотации для покупки)**. Это противоречит экономической и социальной логике. Бедный человек не в состоянии содержать свою собственность, управлять ею, защищать от преступных посягательств. Рано или поздно он ее потеряет (может быть, просто продаст и пропьет) и снова станет претендентом на социальное жилье.

В большинстве стран малоимущим предоставляют в аренду квартиру в муниципальном социальном многоквартирном доме. Это дом, построенный на средства городского бюджета, находящийся в собственности и управлении муниципалитета (или специализированной организации под его контролем), например, «коммунальный дом» в Швеции, коммуна в Италии, HLM во Франции. Малоимущая семья, подавшая заявление, получает квартиру в таком доме в аренду (естественно, без права приватизации), или становится на очередь, если свободных квартир нет. Квартира предоставляется в аренду не на всю жизнь, а лишь до тех пор, пока семья находится в категории «малоимущие». При выходе из этой категории она обязана освободить квартиру, в которую вселяются в порядке очередности другие малоимущие. Критерий, как правило, единственный – если среднемесячный доход семьи за год меньше установленного местной властью уровня, то семья признается малоимущей (в США и некоторых других странах критерий другой – если среднедушевой доход члена семьи за год меньше половины такового в среднем по округу). Плата за наем в таком доме не взимается, коммунальные услуги примерно на 50% дотируются из местного бюджета. В некоторых странах (например, в Голландии) дотация зависит от дохода жильцов, чем он выше, тем дотация меньше и наоборот.

Управляет социальным муниципальным арендным домом департамент муниципального жилья через управляющую компанию (коммерческую или муниципальную), или специальная жилищная ассоциация, находящаяся под контролем муниципалитета. Никаких форм самоуправления в таком доме (домком, старший по подъезду и т.д.) не существует. К неплательщикам применяют все меры воздействия, включая продажу имущества за долги, но на улицу людей не выселяют. Если семья не в состоянии платить, решением местной власти ей предоставляется дополнительная субсидия.

Подлежат обязательному выселению семьи, переставшие быть малоимущими, но реально эта мера применяется крайне редко. Дело в том, что

социальный дом – это дом, как правило, упрощенной планировки, низкокомфортный, расположенный в непрестижных районах, кроме того, населенный, в основном, мягко говоря, малосимпатичной публикой, это дом для бедных. Поэтому, как только у семьи появляются деньги, чтобы купить или арендовать приличное жилье, она как можно быстрее, самостоятельно и без напоминаний покидает эту обитель бедности. Муниципальные власти *по закону* обязаны строить муниципальные арендные дома для малоимущих на бюджетные деньги. Например, во Франции существует закон, согласно которому доля муниципального жилья в структуре городского жилого фонда не должна быть меньше 30%.

Другим способом обеспечения жильем малоимущих является аренда в частном доходном доме (пример – Германия). По согласованию с властями (и получая за это определенные льготы) домовладелец предоставляет несколько квартир для малоимущих, за которые полностью или частично платит муниципалитет. Не все домовладельцы соглашаются на это, т.к. соседство с малоимущими снижает привлекательность и, соответственно, цену аренды на другие квартиры в этом доме. Идут на это, как правило, владельцы доходных домов средней и низшей ценовой категории.

Отметим, и это принципиально, что **нигде местные власти не используют для малоимущих квартиры в кондоминиуме**. Во-первых, квартиру необходимо приобретать на баланс муниципалитета, во-вторых, возникают проблемы членства в ТСЖ и участия в управлении кондо, что невыгодно ни властям, ни совладельцам. В-третьих, соседство с малоимущими создает дискомфорт и неблагоприятную психологическую атмосферу в доме. Известно, что всего одна неблагоприятная семья (например, алкоголики) может отравить жизнь всему подъезду, а то и всему дому. Кроме того, нарушается принцип социальной справедливости: человеку, заработавшему своим трудом на квартиру, психологически неприятно жить по соседству с человеком, получившим точно такую же квартиру бесплатно. Выходит, малоимущим быть выгодно, такой подход провоцирует социальное иждивенчество. Наконец, увеличивается риск маргинализации такого кондоминиума и деградации его в трущобное состояние.

Третий вид обеспечения жильем малоимущих – смешанный, когда самых бедных обеспечивают муниципальным жильем, т.е. квартирой в социальном доме, а тех, кто немного побогаче, – квартирой в частном доходном доме, арендуемой за счет муниципалитета. Такой принцип существует, например, в Финляндии.

Отметим, что во многих странах государство поощряет строительство жилья путем предоставления гражданам льготного (а то и вовсе беспроцентного) кредита на часть суммы, налоговых скидок и т.д. Но нигде участие государства не принимает форму прямого финансирования или выдачи безвозмездных субсидий.

Структура городского жилья.

Каждый вид многоквартирного дома, рассмотренный выше, удовлетворяет те или иные потребности жителей города, каждый вид имеет свои достоинства и недостатки. Поэтому в структуре городского жилья они занимают свою определенную долю. Структура городского жилого фонда складывается столетиями и зависит от традиций, менталитета, экономических и политических реалий, существующего законодательства и т.д. Например, в США и Канаде люди не любят многоквартирные дома, особенно коллективной формы собственности, поэтому преобладающим видом городского жилья там является частный односемейный дом. Некоторые цифры, характеризующие структуру городского жилого фонда в разных странах (данные 2000 - 2004 г.г.), приведены в таблице 1.

Таблица 1

Вид жилого дома	США	г. Нью-Йорк	Швеция	Англия	Австрия
частный односемейный дом	40%	20%	26%	35%	40%
частный доходный дом	44%	60%	30%	23%	20%
кондоминиум, кооператив	10%	10%	20%	20%	30%
муниципальный арендный дом	6%	10%	24%	22%	10%
всего	100%	100%	100%	100%	100%

Структура городского жилого фонда в разных странах разная, но существует одна общая закономерность: количество жилья, находящегося в собственности жильцов, примерно равно количеству арендного жилья (например, доля собственного жилья в Германии – 40%, соответственно, арендного – 60%, в Швеции и Голландии – 45% и 55%, в Англии и Франции – 55% и 45%). Это соотношение (50:50) является достаточно устойчивым для современных развитых стран и сохраняется на протяжении последних нескольких десятилетий.

Отметим, и это принципиально, что эти виды многоквартирных домов не смешиваются, нигде вы не встретите, например, квартиру в собственности жильцов в частном доходном доме или муниципальную квартиру в кондоминиуме. Еще очень важная характеристика жилья в зарубежных развитых странах – социальная однородность жильцов одного дома, различные социальные слои там практически не смешиваются, богатые и бедные не живут в одном доме.

В заключение главы – зарисовка о городском жилье в современной Франции.

Жилье во Франции

Во Франции тот, кто хочет иметь кров над головой, его имеет. В метро и в коробках на улицах живут только клошары, люди опустившиеся и не желающие делать никаких усилий, чтобы жить по-человечески. Государство их только бесплатно лечит, но жилье и пенсию просто так не дает. Нужно потрудиться, что практически невозможно для субъекта, находящегося в вечном запое. Для получения государственного (муниципального) жилья необходимо подать в муниципалитет города прошение и подготовить необходимые документы, удостоверяющие вашу личность, бедственное положение, наличие опекаемых детей и прочих родственников. И, конечно же, пребывание во Франции должно быть законным. После рассмотрения прошения выделяется жилая площадь согласно нормативам. Конечно, приватизировать такую квартиру нельзя, она остается в собственности города.

Желающих получить социальное жилье много, а государство не успева-ет строить, так как норма квадратных метров на человека во Франции совсем не маленькая. Приходится вставать на очередь и ждать от нескольких месяцев до нескольких лет. Могут дать без очереди, если есть на то соответствующая причина. К примеру, личное знакомство или симпатия мэра.

В основном, такое муниципальное жилье строится в промышленных городах. Такое жилье во Франции называется HLM и живут там люди без особых запросов: низкоквалифицированные рабочие, охранники, уборщи-ки и прочие представители низкооплачиваемых профессий, другие мало-имущие. Также в таких домах селятся люди, потерявшие или не имеющие себе применения, живущие только на государственное пособие. Жильцы таких домов настолько разные, что не объединяются в сообщества. Все друг друга не любят. Единственное общее, что они имеют – это нужда.

Хотя по французским законам строить такое жилье является обязан-ностью каждого города, многие мэры уклоняются под любым предлогом, либо все-таки строят, но где-нибудь на окраине, возле автомагистралей, железнодорожных путей или промышленных территорий. Самое главное – подальше от своих особняков, чтобы их дети не ходили в одну школу.

Культурный уровень обитателей таких районов низок. Там поселяются в основном переселенцы из слаборазвитых стран Африки и Азии, которые продолжают соблюдать свои непривычные для французов обычаи и ходить в национальных одеждах. Особо верующие мусульмане не отказываются от своих атрибутов: борода у мужчин и черный платок на голове у женщин. Девочки таких родителей не ходят в школу – французская бесплатная общеобразовательная школа запрещает ношение в классах головных уборов. А мальчики просто не проявляют интереса к учебе. Они ограничиваются надписями на стенах родного подъезда и автомобилях соседей. Сказывается избыток энергии, освобожденной от умственных усилий. Все, что может ломаться в этих домах, уже сломано. Оставленный у подъезда на две ми-нуты велосипед исчезнет без следа, а прикованный цепью к забору будет

изуродован. Мусор на улицах – нормальное явление, его просто выбрасывают из окон, тараканы в таких домах – обычное дело.

Поселившись по незнанию в такие дома выходцы из России через какое-то время все же изыскивают возможность сбежать от такого соседства и предпочитают платить больше за снятую квартиру или дом, но чувствовать себя цивилизованным человеком. Для африканцев возможность арендовать, где захочется, квартиру невыполнима. Во избежание конфликта с соседями владелец respectable дома найдет причину для отказа, хотя по французским законам все имеют равные права, и расизм запрещен. Таким образом, иммигранты живут только там, где не живут люди с достатком. Образуются нелегальные резервации.

Покупка собственного жилья – мечта любого француза. Государство даже несколько помогает, давая беспроцентную ссуду в объеме 20 - 30 тыс. евро на значительный срок. Можно взять параллельно ссуду в коммерческом банке, но уже под проценты и гарантии. Многие французы идут на такой шаг, предпочитая платить в виде процентов банку примерно такую же сумму, как хозяину снимаемого жилья. Плата за арендованную квартиру во Франции в 2000 году составляла в среднем 300 - 400 евро в месяц при средней зарплате около 2 тыс. евро в месяц. Конечно, для реализации мечты нужно быть уверенным в своих силах и иметь постоянную работу.

Взяв ссуду на 10 - 15 лет, в дополнение к государственной ссуде, уже можно купить приличное жилье. При покупке дома (коттеджа) нужно быть предельно осторожным – 8% домов во Франции поражено термитами, превращающими со временем все деревянные конструкции в труху. Покупая такой дом, вы подписываете себе приговор. Определить наличие термитов в доме может только специалист. Не стоит скупиться на оплату экспертизы, особенно если дом продается подозрительно недорого.

Покупая квартиру в многоэтажном кондоминиуме, нужно поинтересоваться, когда был последний ремонт самого дома. Ремонт дома осуществляет правление каждые пять-десять лет, возлагая все расходы на жильцов, независимо от их согласия. Такие обязательные платежи заставляют плакать неравнодушных. А непредвиденный ремонт лифта или крыши после урагана заставляет шевелиться волосы на голове вполне нормальных владельцев. Представьте, какой неожиданный сюрприз вы можете получить через месяц-два после покупки квартиры в еще не отремонтированном доме.

Для французов основными критериями при покупке жилья являются безопасность и покой, достаточная близость к коммерческим зонам и транспортным артериям для поездок на работу. Агентства по продаже недвижимости за каждую сделку, проведенную через агентство, берут 13% от суммы сделки до 800 тыс. франков, и 5% от суммы более крупной сделки. Затем покупателя «ударяют по голове» аналогичными процентами в нотариальной конторе за юридическое оформление покупки. Иностранцам не запрещено покупать недвижимость во Франции.

Глава 3.

Жилье в современной России

Как уже отмечалось, система домовладений в России в 1917 г. была ликвидирована, и в ходе реформ до сих пор не восстановлена. Это главный характерный, отличительный признак современной российской системы ЖКХ. По-прежнему жилым домом владеют одни владельцы, а земельным участком – другие (государственные или муниципальные органы власти), что приводит к многочисленным негативным последствиям.

Российский многоквартирный дом

В предыдущей главе мы выяснили, что в современных зарубежных развитых странах существует три вида многоквартирных домов (МКД): частный доходный дом, кондоминиум и муниципальный арендный, причем виды эти не смешиваются. Это жилье можно назвать **системным**, т.е. правильным, сформированным естественным образом и существующим на протяжении длительного времени. В результате национализации многоквартирных домов (1918 г.), массового строительства государственных домов и последующей бесплатной приватизации квартир в них, в России появился 4-й – принципиально новый, не имеющий признаков системности, *т.е. внесистемный, вид многоквартирного дома*. Основные, характерные признаки такого дома:

1. Смещение форм собственности.

Дом представляет собой смесь, конгломерат разнородных собственников и нанимателей: собственники квартир, коммерческие наниматели, социальные наниматели (муниципальные квартиры), собственники нежилых помещений, арендаторы и субарендаторы нежилых помещений.

2. Смешанный социальный состав жильцов дома.

Среди собственников квартир существует сильная социальная неоднородность: наряду с состоятельными людьми квартиры приватизировали небогатые, бедные, среди жильцов постоянно происходит социальное расслоение. Кроме того, здесь же живут и малоимущие, разнородные наниматели, а также маргиналы, пьяницы, наркоманы и так далее (рис. 2).

3. МКД стоит на государственной (муниципальной) земле, что позволяет государственным/муниципальным властям активно вмешиваться в дела домовладельцев и фактически навязывать им свои решения.

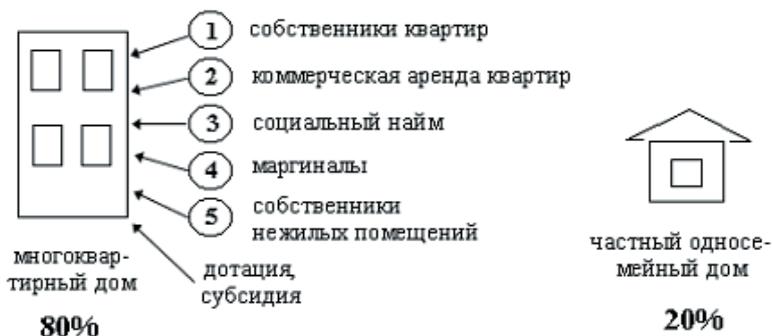


Рис 2. Структура городского жилого фонда в современной России.

Поначалу такой внесистемный дом именовался кондоминиумом, но вскоре стало ясно, что этот разношерстный контингент ни теоретически, ни практически не способен объединиться для совместного владения и управления домом, поэтому термин «кондоминиум» исчез из законодательства и был заменен термином просто «многоквартирный дом». Кроме того, кондоминиум предполагает собственность совладельцев на земельный участок, т.е. наличие домовладения, но, напомним, система домовладений в современной России отсутствует.

Определение: Российский многоквартирный дом со смешанными формами собственности и социально разнородными жильцами, в котором не создано юридическое лицо – товарищество собственников жилья (ТСЖ), будем называть **МКД - конгломератом**.

МКД-конгломерат – это ключевое понятие, характеризующее жилье в современной России. Фактически, конгломерат – это смесь всех трех видов многоквартирных домов: частного доходного, муниципального арендного и кондоминиума, «три в одном». Такой дом не обладает признаками системности и аналогов в мире не имеет (за исключением некоторых постсоциалистических стран). МКД-конгломерат имеет неопределенную форму собственности: до 1 марта 2005 г. (дата введения в действие нового Жилищного Кодекса РФ), он находился на балансе юридического лица (органа местной власти), после 01.03.05 он перешел «на баланс» совладельцев, не имеющих юридического лица, т.е. стал фактически ничейным. Тем не менее, в соответствии с ЖК РФ (ст. 36) конгломерат является совместной долевой собственностью совладельцев, что позволяет идентифицировать его как объект коллективной формы собственности.

Российский МКД-конгломерат оказался очень устойчивой и живучей формой, он постоянно самовоспроизводится (как растение «борщевик», забивший земли страны с востока на запад, с севера на юг и вытеснивший все другие растения, включая сорняки). Практически все построенные после

1992 г. и вновь строящиеся многоквартирные дома – это опять конгломераты. Часть квартир в них продается, часть отходит городу в качестве муниципального жилья и заселяется малоимущими гражданами и гражданками. Нежилые помещения продаются сторонним физическим и юридическим лицам. Среди собственников квартир постоянно происходит социальное расслоение, часть владельцев беднеет, маргинализуется, опускается – и опять готова новая «гремучая смесь»! Одна из причин этого – высокая прибыльность для строительного бизнеса при строительстве конгломератов и продаже квартир в собственность. При протекции органов власти.

Примерно 5% МКД сумели создать юридическое лицо – ТСЖ и взять владение и управление домом в свои руки. Еще 5% – это ЖСК советских времен, которые с самого начала имели юридическое лицо и организованные формы коллективного управления. Эти 10% домов с некоторой натяжкой можно отнести к категории «кондоминиум».

Жилищный фонд России состоит в основном из МКГ-конгломератов типовых проектов. Внешняя инфраструктура жизнеобеспечения МКД на две трети изношена. Инвесторы на модернизацию «коммуналки» не идут. Традиционные поставщики коммунальных ресурсов в МКД увлечены извлечением максимальной собственной прибыли, ростом собственных активов и дивидендов. Для этого повышаются ежегодно тарифы, с согласия правительств регионов. Их рост с 2001 года на электроэнергию – 640%, природный газ – 730%, холодную воду – 810%, тепловую энергию – 940%. Нередко тарифы растут за счет снижения качества, надежности и объемов поставляемого ресурса при поступательстве многочисленных надзирающих государственных органов. Количество плановых и аварийных отключений коммунальных потребителей от ресурсов в России чаще в несколько десятков раз из расчета на 1000 строений, чем в Германии, Швеции. Во время отключения таких ресурсов как тепло, вода, электричество даже современные МКД класса «Люкс» превращаются в первобытные урбанистические пещеры.

Внутреннее инженерное оборудование и сети (насосы, лифты, стояки отопления, водопроводов, электропроводок и пр.), а также ограждающие и несущие конструкции (стены, крыша, перекрытия и пр.) в МКД стали дежуре после марта 2005 года (выхода нового Жилищного Кодекса РФ) *общим долевым имуществом МКД*. Однако де-факто это стало имуществом «семи няnek» Среди которых главная нянька – управляющая компания (УК), производная от дирекции единого заказчика (ДЕЗ) и дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), пока еще остается не у дел, хотя с успехом исполняет роль застенчивого воришки Альхена из «Двенадцати стульев», претендуя не без успеха на получение государственной лицензии.

Физическое состояние общего долевого имущества в типовых МКД-конгломератах, особенно постройки 50-90-х годов, на уровне «удовлетворительного» с большой натяжкой. Системы пожарной безопасности (сигнализации и пожаротушения) отсутствуют или находятся в нерабочем состоянии. Элементы фасадов потеряли прочность и отваливаются

на головы прохожих. Кровли протекают годами, а подвалы не просыхают от утечки воды. Тепловые потери через ограждающие конструкции МКД огромны. Так годовой расход тепла в типовом российском доме 70-х годов постройки составляет 200-300 кВт час / м.кв. год, а в домах ультранизкого энергопотребления таких стран, как Швеция, Германия, Дания от 15 до 60 кВт час / м.кв. год. В современном пассивном (теплонулевом) доме этот показатель ниже величины 15, что позволяет обходиться в нем вообще без систем отопления даже в самых суровых климатических условиях. В таком доме поддержание температуры внутреннего воздуха до санитарной нормы осуществляется за счет внутренних источников тепла: температуры тела, электрических ламп, бытовых приборов, электроплиты и пр. Системы рекуперации внутреннего отработанного воздуха в МКД не применяются, что также ведет к перерасходу тепла в доме.

Не надежное техническое состояние общего долевого имущества МКД-конгломератов вызвано продолжительным, повсеместным *«капитальным недоремонтом»*, кроме того недостаточно финансируемым и плохо организуемым текущим и поддерживающим обслуживанием. Только со второй половины 2013 года государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» совместно с Государственной Думой РФ приступили к созданию в стране системы региональных операторов по капитальному ремонту МКД. Причем региональные операторы, организующие ремонт – это в чистом виде прямые представители власти. Напротив финансирование на капитальный ремонт МКД законодательно возложено на совладельцев домов, с сомнительными гарантиями на сохранность собираемых ими денежных средств. К «кормушке» капитального ремонта МКД с лета 2014 года допускаются также и управляющие компании, прошедшие лицензирование, работу которых предлагается контролировать общественности многоквартирных домов!

Нарастающий морально-технический износ жилищного фонда России и объектов коммунальной инфраструктуры приводит к превышению темпов старения жилищно-коммунального комплекса над темпами его реновации и реконструкции. Что в свою очередь ведет к росту рисков крупных кустовых аварий, *снижению качества жизни горожан*. Количество аварийного и ветхого жилья, не смотря на значительные госбюджетные вливания через Фонд содействия реформированию ЖКХ, не сокращается, а неуклонно и постоянно растет. Следовательно, выбранная властью ставка на МКД-конгломераты, как основу жилищного фонда страны, не верна, обречена на неудачу и нуждается в альтернативе. ***А это значит, что в РФ проводится жилищная политика по вектору, направленному в тупик.***

За все время реформ в России не было построено ни одного **частного доходного дома**. И это при огромном спросе на арендное жилье! Сейчас в России роль коммерческого арендного жилья играют квартиры в собственности, сдающиеся внаем их владельцами. Этот рынок – узкий, в основном

полулегальный, «серый», предложение невелико, поэтому цены очень высокие. Например, в Москве в 2006 г. цена аренды стандартной 2-комнатной квартиры достигала \$600 в месяц, в 2013 г. свыше \$1200, что больше, чем в Западной Европе (при том, что средняя зарплата у нас примерно в 5-7 раз меньше). Фактически коммерческая аренда квартиры в России доступна только для семей с высокими доходами. Отметим как курьез появление в Подмоскovie доходных дачных поселков, в которых дома сдаются в аренду, и ни одного частного доходного дома в Москве!

Среди причин такого явления можно выделить:

- отсутствие законодательной базы;
- длительный срок окупаемости доходного дома (8 – 10 лет);
- фактическое отсутствие частной собственности на городскую землю;
- сверхвысокая прибыльность для строительного бизнеса при строительстве МКД;
- наличие конгломератов и продаже в них квартир;
- противодействие строительного бизнеса и связанных с ним коррумпированных чиновников.

Муниципальный многоквартирный арендный дом в современной России также отсутствует. После того как в бывшем государственном (муниципальном) доме приватизируется хоть одна квартира, он автоматически переходит в категорию МКД-конгломератов. Роль муниципального жилья играют квартиры, оставшиеся не приватизированными. Среди причин этого:

- отсутствие законодательной базы;
- нежелание городских властей строить и обслуживать муниципальные дома;
- противодействие строительного бизнеса, которому выгодно, чтобы все малоимущие покупали квартиры с дотацией из бюджета.

Структура городского жилья по формам собственности жилых домов приведена в табл. 2, для сравнения – структура в среднем по западной Европе.

Таблица 2

вид жилого дома	Россия	Москва	В среднем по Зап. Европе
частный односемейный дом	20%	-	30%
частный доходный дом	-	-	35%
кондоминиум, кооператив	10%	10%	25%
муниципальный арендный дом	-	-	10%
МКД-конгломерат	70%	90%	-
Всего	100%	100%	100%

Из этой таблицы видно, что структура городского жилья по формам собственности жилых домов в России **значительно, принципиально** отличается от зарубежных развитых стран.

Управление многоквартирным домом

Несколько слов об управлении вообще. *Управление* некоторым объектом – это воздействие на него со стороны органа управления для достижения им некоторой определенной цели. Все объекты, в том числе биологические и социально-экономические системы, имеют цель, которой они должны достичь. Живые организмы имеют целью физическое выживание и производство потомства. Коммерческие предприятия имеют целью получение прибыли. Некоммерческие организации создаются под выполнение возложенных на них функций и т.д. Если нет одной какой-то четко выделенной цели, то, как правило, целью становится выживание объекта и повышение эффективности его работы, т.е. снижение расходов и увеличение полезного эффекта.

Любое управление состоит из 3 этапов:

- 1) сбор информации об управляемом объекте и окружающей среде;
- 2) анализ этой информации и выработка управленческого решения;
- 3) воздействие на объект управления.

Управление может быть неэффективным, если управляемый объект своей цели не достигает вообще; низкоэффективным – когда на достижение цели затрачивается много ресурсов и времени; и эффективным (оптимальным), когда цель достигается быстро и с минимальными затратами. В условиях конкуренции и борьбы за выживание в биологическом мире, и конкурентной рыночной экономики в социально-экономических системах, управление становится одним из важнейших факторов. Например, в биологическом мире наибольшего успеха достигли млекопитающие, у которых имеется наиболее совершенный орган управления – головной мозг.

Все сказанное справедливо и для ЖКХ в целом, и для многоквартирного дома в частности, как социально-экономической систем, причем по мере усиления рыночных факторов роль управления возрастает.

Отметим, и это принципиально, что **объектом управления в жилом секторе может быть только жилой дом в целом**, но никак не отдельная квартира (как это принято считать в России по законодательным документам), так как квартира может существовать только в составе дома, и подвести к ней коммуникации отдельно от всего дома невозможно. Каждый МКД нуждается в качественном управлении, без управления дом функционировать не может, жить в нем будет невозможно.

Целью управления жилым домом является обеспечение для жильцов комфортного проживания, качественных коммунальных услуг при

минимальной оплате. Каждый МКД должен управляться как единое целое (объект), поквартирное «управление» бессмысленно и абсолютно неэффективно. Мы считаем, что проблем с управлением частным одноквартирным домом нет, а если они и появляются, то относятся скорее к сфере внутрисемейных отношений. Значительно более сложной является задача управления многоквартирным домом, так как в нем проживают много не связанных родством семей. Поэтому дальнейшее изложение будет посвящено в основном многоквартирным домам.

Из теории управления известно, что в социально-экономических системах существуют два вида управления – внешнее и внутреннее. Управление называется внутренним (или самоуправлением), если орган управления является элементом управляемой системы, и внешним, если он является внешним по отношению к системе элементом. Так как элемент системы имеет цели, в основном совпадающие с целями самой системы, то внутреннее управление всегда более эффективно, чем внешнее, которое осуществляется в интересах внешнего управляющего, цели которого вовсе не обязаны совпадать с целями управляемой системы.

Этот тезис хорошо подтверждается на практике, большинство социально-экономических систем управляется внутренним образом, например, семья управляется главой семьи или совместно ее членами, акционерное общество управляется правлением, состоящим из акционеров, страной управляет правительство, состоящее из граждан этой страны и т.д. Случаи внешнего управления тоже есть, например, конкурсное управление при банкротстве фирмы: в этом случае внешний управляющий преследует цели сохранения активов фирмы для расчетов с кредиторами, что очевидно не совпадает с интересами фирмы.

Итак, запомним этот важный тезис: **внутреннее управление (самоуправление) всегда значительно эффективнее внешнего.** В управлении домами используются оба вида. Частный одноквартирный дом и частный доходный дом управляются внутренним образом. Муниципальный арендный имеет внешнее управление, среди кондоминиумов имеется как внутреннее (ТСЖ), так и внешнее (УК) управление.

Управляет системой (объектом) орган управления, который состоит из субъекта управления и исполнительного механизма. Субъект управления – важнейший составной элемент органа управления, это человек (или группа лиц), принимающий окончательные решения по управлению системой. Если нет субъекта управления, то нет управления вообще, точнее, управление приобретает иррациональный характер. **Субъектом управления объекта, как правило, является его собственник, владелец,** он формулирует цели управления, он больше всех заинтересован в выживании и эффективном функционировании объекта. Частной собственностью управляет частный собственник, коллективной (долевой) собственностью – коллектив совладельцев, муниципальной – орган муниципальной власти. Владелец управляет своей собственностью в своих интересах, преследует свои цели. Такую

схему управления будем обозначать таким образом: владелец => объект. Так как управление различается по степени эффективности, для ее повышения владелец может привлекать профессионального управленца-менеджера (физ. лицо) или даже целую управляющую компанию (УК) – юридическое лицо. Обозначение такого управления: владелец => управляющий => объект.

В последнее десятилетие в России активно внедряется схема управления, которую можно обозначить как УК => МКД, при которой объектом (в данном случае МКД) будет управлять только управляющая компания, т.е. УК становится субъектом управления. Это тяжелая принципиальная ошибка, приводящая на практике к многочисленным негативным последствиям. Правильной является схема, когда домом управляет владелец, а УК – всего лишь исполнитель-посредник, команда наемных менеджеров, нанятая владельцем для повышения качества управления. Владелец обязан контролировать этих управленцев, иначе они начинают действовать уже не в его интересах, а в своих собственных. Правильное место УК – между хозяином и домом, т.е. эффективная схема управления должна быть такой: владелец => УК => МКД.

В правильной жилищной системе каждый многоквартирный жилой дом имеет владельца, который и является субъектом управления. Субъектом управления частным доходным домом является домовладелец, муниципальным арендным домом – орган местной власти, субъектом управления кондоминиумом является либо ТСЖ, либо УК, созданная застройщиком.

Владелец, хозяин (субъект управления) управляет своим домом по одной из следующих схем (см. рис. 3):

- а) непосредственно, самостоятельно;
- в) через управляющего (физическое лицо);
- с) через управляющую компанию (УК), юридическое лицо.

С управляющим (или УК) владелец заключает договор на предоставление услуг управления домом и контролирует его работу. Если управляющий (или УК) работает плохо, ворует, или «работает на свой карман», владелец договор расторгает и подыскивает нового управляющего.

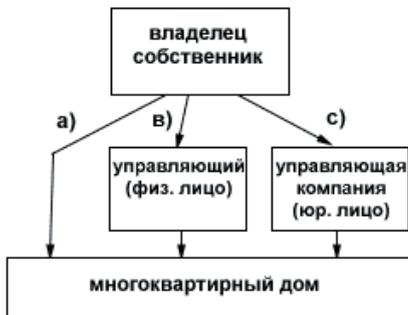


Рис. 3. Три формы управления многоквартирным домом.

Вариант а) применяется чаще всего в частных доходных домах и кондоминиумах с небольшим числом квартир (10-20). Вариант в) применяется в частных доходных домах и кондоминиумах со средним числом квартир (20-60). Вариант с) применяется в частных доходных домах, кондоминиумах и муниципальных арендных домах с большим количеством квартир (или в группе домов). Для МКД коллективной формы собственности с большим числом квартир наиболее эффективной схемой управления будет вариант с), т.е. ТСЖ => УК => МКД, потому что управление большим многоквартирным домом является специфической профессиональной деятельностью и требует специальных знаний и технологий, чего нет у обычных жильцов, составляющих правление ТСЖ.

До введения в действие нового Жилищного кодекса российские многоквартирные дома-конгломераты управлялись органом местной власти через муниципальную УК – ДЭЗ, РЭУ или ДЕЗ. Все мы знаем на собственном опыте, что эффективность этого управления была низкой. После 01.03.2006 (решением Госдумы дата перенесена на 01.01.2008 г.) все конгломераты на собраниях жильцов должны выбрать себе УК или управлять самостоятельно (создав ТСЖ или непосредственно). В противном случае местная власть принудительно назначит дому некую УК. Повысится ли при этом качество управления многоквартирным домом, мы обсудим в следующей главе. Отметим, что существуют еще и органы общественного самоуправления (домком, старшие по дому, по подъезду), но они не имеют реальных полномочий, и их участие в управлении незначительно.

Несколько иначе обстоят дела с управлением в многоквартирных домах, где создано ТСЖ, и в ЖСК советских времен. Некоторые ТСЖ, в основном созданные по инициативе самих жильцов, и некоторые ЖСК сумели организовать механизм коллективного управления и управляют своим домом достаточно эффективно. Такие дома обслуживаются лучше, и квартплата растет не так быстро, как в МКД-конгломератах. Остальные ТСЖ (особенно созданные принудительно, при административном вмешательстве) и ЖСК управляют своими домами неэффективно, нередко еще хуже, чем РЭУ и ДЕЗы. Неэффективность коллективного владения и управления в данном случае выражается в узурпации власти правлением, необоснованных тратах и нередко хищениях, непрозрачности и финансовых махинациях, резком повышении квартплаты при снижении качества обслуживания, в некомпетентности правления и самих собственников. Способствуют этому пробелы и явные просчеты в законодательстве о ТСЖ. Жизнь в таком доме становится тяжелой и жильцы многих из них мечтают о переходе в управление ДЕЗом. Для защиты своих прав они даже создают общественные организации, например, Движение «Против произвола в жилищных объединениях» (Москва, лидер – Галина Нагария).

Нередко застройщик (строительная фирма) сам организует ТСЖ, покупая подписи учредителей, сажает туда своих людей, а затем превращает этот

дом в «дойную корову», завышая коммунальные платежи и способствуя, таким образом, своему финансовому положению. Распространено также мошенничество в виде создания фиктивных ТСЖ, фальсификации общих собраний, подделка документов и печати ТСЖ и т.д.

На сегодняшний день в России лишь малая часть многоквартирных домов (не более 10%) управляется более-менее удовлетворительно, управление остальными домами низкоэффективно. Следствием плохого управления домом является низкое качество жизни в нем. В рыночной среде такой дом, как правило, погибает, превращаясь в трущобы.

Эффективность видов городского жилья.

Как отмечено выше, в современных городах мира существует четыре типа жилых домов:

- частный односемейный дом;
- частный доходный дом;
- кондоминиум, кооператив;
- муниципальный арендный дом.

Но в России есть еще один, 5-й вид (особый, нетипичный) – МКД-конгломерат.

В Институте Проблем управления РАН на основе математических моделей и методов, а также экспертных оценок было проведено исследование социально-экономической эффективности этих пяти видов городского жилья. Оценки проводились по 20 критериям, среди которых: доступность жилья, мобильность жильцов, степень кризисности, уровень расходов (доходов) бюджета на содержание дома, коррупционная устойчивость, степень эффективности управления, качество жилищно-коммунального обслуживания, однородность локального социума, безопасность и т.д.

Результаты общей интегральной оценки социально-экономической эффективности каждого вида жилого дома оказались такими:

- частный доходный дом – 8.50
- частный односемейный дом – 2.45
- кондоминиум, кооператив – 1.90
- муниципальный арендный дом – 1.15
- российский МКД-конгломерат – 1.00

Наглядно видно, что, по интегральной оценке наиболее эффективным среди всего городского жилья является частный доходный дом, наименее эффективным МКД-конгломерат, эффективность которого оказалась в 8,5 раз (!) меньше чем у доходного дома. Эти результаты подтверждаются мировой практикой: в структуре городского жилья в современных развитых странах наибольшую долю занимает наиболее эффективное жилье – частный доход-

ный дом, наименьшую – муниципальный арендный дом, и нигде не встречаются МКД-конгломераты, т.е. наименее эффективное жилье.

Это понятно, так как такой МКД-конгломерат (наиболее близкой аналогией служит низкоэффективный кондоминиум), как правило, не выживает в рыночной среде жилищно-коммунального хозяйства: погибает, превращается в трущобу. Выжить он может только с помощью финансовых вливаний из государственного бюджета и административного вмешательства, что в зарубежных странах не практикуется, но усиленно применяется в нашей стране. И вообще, чем менее эффективно функционирует многоквартирный дом, тем больше головной боли и финансовых затрат у местной власти по предотвращению деградации его в трущобное состояние.

Из результатов этого исследования следует вывод, что **сложившаяся в современной России структура жилищного фонда по формам собственности жилых домов является теоретически и практически неэффективной**. Мы уже отмечали, что низкоэффективный российский МКД-конгломерат оказался очень живучим видом. Ситуация, при которой в социально-экономической системе возникает устойчивый, постоянно самовоспроизводящийся неэффективный объект, в экономике называется «институциональной ловушкой». Выбраться из нее очень трудно. Причина нашего попадания в эту ловушку – ошибочная приватизация квартир в государственных многоквартирных домах.

Функционирование ЖКХ.

Центральным звеном всей системы ЖКХ является жилой дом, который предоставляет жильцам услуги жилья непосредственно, и коммунальные услуги опосредованно (рис. 4).

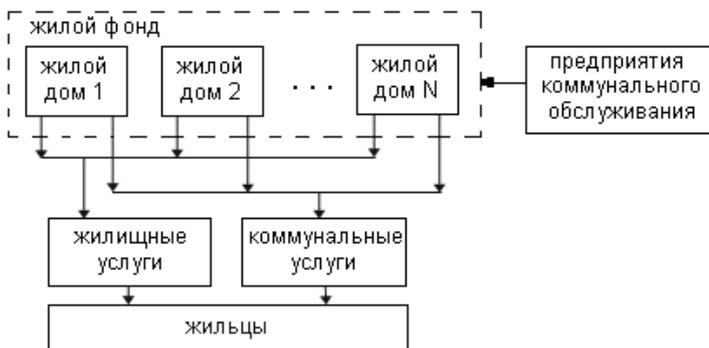


Рис. 4. Укрупненная структурная схема ЖКХ.

Кратко рассмотрим функционирование российского ЖКХ применительно к МКД-конгломерату. В настоящее время входные общедомовые приборы учета (счетчики) поступающих ресурсов в большинстве МКД отсутствуют. Единицей, объектом потребления ресурсов является квартира, которая заключает (теоретически или практически) договор с поставщиками. Жильцы платят не за фактически потребленные ресурсы (за исключением электроэнергии), а некий тариф, умноженный либо на количество квадратных метров, либо на число зарегистрированных (отнюдь не проживающих фактически) людей в квартире.

Тариф устанавливается региональной или местной властью, исходя из некоторых «экономически обоснованных» соображений. Эти соображения учитывают низкую эффективность предприятия-поставщика ресурсов, потери в ветхих сетях и расходы на их ремонт, административные расходы, зарплату персоналу, различные убытки, потери (в том числе прямые и косвенные воровство и хищения) и т.д. Чем эти расходы больше, тем тариф выше, т.е. **применяется затратный механизм ценообразования**. Все предприятия-поставщики ресурсов – монополисты, и альтернативы им в настоящее время нет. Есть еще плата за наем жилого помещения (собственники квартир его не платят).

При такой схеме оплаты услуг ЖКХ, предприятия-поставщики ресурсов (вода, тепло, электроэнергия) не особенно утруждаются качеством своей продукции. Отключения воды, света, чуть теплая вода из-под крана, еле теплые батареи, скачки напряжения в сети – обычное явление. Попытки жильцов дома уменьшить плату за некачественные и приписанные ресурсы не имеют успеха, даже через суд. *Зато у жильцов есть возможность не оплачивать коммунальные услуги вообще.* Существующие методы противодействия неплатежам неэффективны: предприятие не имеет права отключить весь дом от ресурсов, отключить отдельно квартиру неплательщика технически и организационно очень сложно. Руководители предприятий ЖКХ и муниципальные чиновники неохотно (обычно демонстративно-выборочно, что дает лишь кратковременный эффект) занимаются выбиванием долгов с неплательщиков, они в этом не заинтересованы. *Они уверены, что ввиду высокой социальной значимости их убытки будут покрыты из бюджета.*

Суммарная кредиторская задолженность предприятий ЖКХ на конец 2006 г. составляла примерно 303 млрд. руб., в 2013 году около половины триллиона рублей. Дебиторская задолженность – почти столько же. Задолженность жильцов за коммунальные услуги и жилье на этот же период – порядка 80 млрд. руб., и продолжает увеличиваться. Основной метод борьбы с убытками в реальной жизни – затыкание финансовых дыр предприятий ЖКХ из госбюджетов и перекладывание долгов на плечи честных плательщиков путем повышения тарифов.

Повышение тарифов предприятиями ЖКХ – хороший способ заставить их руководителей (и связанным с ними муниципальным чи-

новникам), а также покрыть убытки от неэффективной деятельности. Борьб́ся с повышением тарифов МКД-конгломераты и их жильцы не в состоянии, единственный способ борьбы – административное вмешательство вышестоящих властей. Поэтому после очередного повышения тарифов на ЖКХ (всегда значительно опережающих инфляцию) по стране прокатывается волна народных выступлений и протестных митингов.

По причине низкой эффективности и неплатежей большинство предприятий ЖКХ на сегодняшний день – банкроты, существование которых поддерживается только за счет бюджетных финансовых вливаний и административного вмешательства. Очевидно, по мере повышения тарифов на услуги ЖКХ неплатежи будут нарастать, массовые неплатежи грозят крахом всей системы ЖКХ в целом.

В тех МКД-конгломератах, где уже установлены входные счетчики ресурсов, ситуация с неплатежами и с качеством услуг ЖКХ существенно не улучшается. Без договорных отношений между поставщиком и потребителем, имеющих юридическую силу и регулируемых Гражданским Кодексом, и до тех пор, пока поставщик не получит право отключать за неоплаченные поставки ресурсов (зафиксированные входными счетчиками) весь дом целиком, с некачественными коммунальными услугами с одной стороны, и неплатежами с другой стороны, справиться невозможно.

Но при этом возникают другие проблемы, которые мы обсудим в следующей главе.

Московский «оазис»

Москва претендует на особый путь в реформировании ЖКХ и гордится якобы достижениями, мягкостью реформ и социальной защищенностью жителей города. Действительно, в Москве состояние ЖКХ в целом лучше, чем в среднем по России. Если многие регионы уже перешли на 100% оплаты услуг ЖКХ (о 100% мы еще поговорим в главе IV), то москвичи оплачивают порядка 80 % от списанных затрат. Если федеральный стандарт оплаты составляет 22%, то в Москве – 13%, а с 2004 г. малообеспеченные москвичи платят от 0 до 10%. Но ведь Москва – богатый город, сюда стекаются все огромные нефтяные и газовые деньги. Москва – не вся Россия и не корректный пример для подражания!

Но все же, что сделала Москва при таких огромных деньгах непосредственно в жилищной сфере города хотя бы за последнее десятилетие?

Московское правительство с громкой помпой инициирует различные программы в сфере ЖКХ, объявляя их очередным этапом реформы. Но всех их ждет одна участь – через некоторое время после рекламной шумихи они тихо умирают. Так было с программой добровольной

100%-й оплатой услуг ЖКХ богатыми. Так было с программой посадить во все московские подъезды консержек. Так было с идеей массового внедрения ТСЖ. Так было с идеей разгрузить придомовые дворы от частного автотранспорта путем создания «народных гаражей в шаговой доступности» и т.д. За проваленные с треском городские программы и потраченные понапрасну деньги, спросить оказалось не с кого.

Неудачным был и **проект первого муниципального доходного дома**, сама идея которого в корне ошибочна: *муниципальный жилой дом строится не для «скопления бабок» представителями власти, а для решения социальных задач.* Не понимать этого целому аппарату Правительства Москвы, Мэрии, Думы, а также сотням специалистов в прибрежных структурах – значит не понимать главного в специфике проводимой жилищной политики. Муниципальный доходный дом – это нонсенс, аналогичный МКД-конгломерату! В Москве только и не хватает еще одного «чуда природы», чтобы заразить им другие регионы страны. История напоминает, что советский тип массового жилья – это государственный многоквартирный дом с арендным проживанием и внешним управлением. Именно это жилье завело наше ЖКХ в тупик. И вот Москва начинает все заново, не помня печальных примеров прошлого. ***Пора бы твердо уяснить аксиому: муниципальная, региональная и федеральная власть не имеет права заниматься бизнесом.*** Это преступление перед жителями города. Бизнесом должны заниматься бизнесмены, а не государственные служащие, содержащиеся на деньги налогоплательщиков.

Фактически кроме огромных дотаций на жилищно-коммунальное хозяйство города и поддержание его в сносом виде Москве нечем похвастать перед остальной Россией. Здесь необходимо отметить, что дотации и субсидии, распространенные в Москве, далеко не всегда становятся эффективным экономическим средством поддержки малоимущих граждан, а довольно часто приводят к обратному результату. Например, собственник трехкомнатной квартиры на Старом Арбате по принятым законам и установленным нормам может получать и реально получает персональную государственную субсидию на содержание своего частного жилища как малоимущий элемент! Только в России и нигде больше в мире владелец недвижимости в несколько миллионов Евро признается малоимущим и с упоением «доит государственную корову». Такое противоречит элементарным экономическим законам, но является реальностью.

Московские власти также преуспели в другом. В городе идет колоссальное, невиданное с хрущевских времен строительство. Каждый год строится свыше 5 млн. кв. м. жилых зданий – это средний по российским меркам город населением 300 тыс. жителей. В огромных масштабах возводятся муниципальные объекты: бизнес-центры, театры, галереи, концертные залы, дороги, тоннели и т.д. Строительство идет

днем и ночью, без праздников и выходных, новостройки пытаются «воткнуть» на каждый свободный квадратный метр земли. Особенно выгодно строить и продавать жилье – себестоимость строительства 1 кв. м. составляет порядка \$1000, а продается он уже за \$4000-6000 и выше, что означает 300% прибыли и выше (!) на вложенный капитал. Строительство МКД-конгломератов – сверхдоходное дело, нигде в мире строительный бизнес не получает таких сверхприбылей! Помните, у Маркса: «Обеспечьте 10%, и капитал согласен на всякое применение, при 20% он становится оживленным, при 50% положительно готов сломать себе голову, при 100% он попирает все человеческие законы, при 300% нет такого преступления, на которое он не рискнул бы, даже под страхом виселицы».

Московский строительный бизнес не останавливается ни перед чем: уничтожаются памятники архитектуры, проводится свёрхуплотнительная застройка, дома специально не ремонтируются, чтобы потом признать их ветхими и снести, освободив площадку для коммерческой застройки. Строительство в Москве носит ярко выраженный хищнический характер, при поддержке связанных со строительным бизнесом высших московских чиновников. Львиная доля городского бюджета – это бюджет строительного комплекса. Не будет преувеличением сказать, что подлинным хозяином в Москве является строительная олигархия, т.е. крупный строительный бизнес, сросшийся с городской властью. Строительная олигархия строит то, что выгодно ей, а не городу и его жителям. Более 70% построенного жилья приобретаетсся иногородними «богатенькими Буратино». Москва медленно, но верно превращается из мегаполиса в гиганполис. С ростом плотности застройки нарушаются градостроительные и санитарно-гигиенические нормы, которые в последние годы приспособились подгонять под интересы строительного бизнеса. Резко ухудшается экология, возрастают транспортные проблемы, увеличивается социальная агрессия и преступность, нервные и психические заболевания, значительно ухудшается качество жизни москвичей. Но московскую строительную олигархию эти проблемы не волнуют.

А ведь строятся опять все те же низкоэффективные МКД-конгломераты! Попытки создать в них ТСЖ не имеют успеха, в Москве из 40 тыс. жилых домов только примерно в 2 тыс. зарегистрировано ТСЖ, реально работают около 600, в основном в Центральном округе, эффективно работающих еще меньше. Убедившись в тщетности попыток создания ТСЖ, московские власти вновь обратились к идее домкомов и советников домов (по одному от каждого дома).

Одна из последних новаций московского правительства – так называемая «социальная» ипотека: приобретение малообеспеченными жильем в собственность с помощью дотаций из бюджета. О порочности такого подхода мы уже упоминали ранее: малоимущие не способны со-

держат свою собственность, управлять ею, защищать от преступных посягательств. Нищие собственники ее все равно рано или поздно потеряют (часто вместе со своей жизнью), и опять станут претендентами на социальное жилье. Впрочем, логика здесь другая – перекладывание бюджетных денег в карманы строительной олигархии. Более подробно о причинах московского строительного бума – в приложении 4.

В отличие от большинства российских городов, в Москве не строятся частные односемейные дома, бизнес вместе с чиновниками предпочитают строить многоэтажки (с них больше выход площадей для продажи). Поэтому **среди всех российских городов в Москве сложилась самая неблагоприятная структура жилого фонда** по формам собственности жилых домов (см. табл. 2), 90% которой – низкоэффективные МКД-конгломераты. Такое жилье можно поддерживать на более-менее пристойном уровне только за счет двух факторов – крупных бюджетных вливаний и мощной командно-административной системы. *Когда эти подпорки ослабнут, а это произойдет неизбежно, московское ЖКХ ждут тяжелые времена.*

Всеобщая кондоминизация

Итак, основную долю городского жилого фонда в России в настоящее время составляют многоквартирные дома-конгломераты. Наиболее близкий аналог этого вида дома – кондоминиум. Как уже отмечалось, это коллективная форма собственности и управления, которая даже в своем классическом виде не является эффективной. Российский же МКД-конгломерат – это дефектный кондоминиум с некачественным управлением, он еще хуже, он еще менее эффективен. Таким образом, *за период с начала реформ мы перешли в жилищной сфере от низкоэффективной государственной собственности к коллективной форме собственности в ее наихудшем виде, т.е. фактически произошла всеобщая коллективизация (кондоминизация) жилого фонда. Наш многоквартирный дом-конгломерат – это «колхоз городского типа».*

Явно напрашиваются параллели со всеобщей коллективизацией сельского хозяйства в России в 20-30-х годах XX в. Тогда в качестве единственной формы сельскохозяйственных предприятий также искусственно насаждались предприятия коллективной формы собственности – колхозы, которые в силу специфики коллективной собственности в большинстве своем были низкоэффективными и убыточными. Результатом такой политики стал тяжелейший кризис отрасли, не преодоленный до сих пор, голод миллионов людей, разорение деревни. **Приватизация квартир в государственных домах и массовое строительство МКД-конгломератов («колхозов городского типа»)** практически означает вторую волну коллективизации,

только в жилищной сфере. Каковы будут результаты и последствия, предугадать нетрудно, это и сейчас видно.

Подведем итоги. Веселой жизнь жильцов наших МКД-конгломератов никак не назовешь. Низкое качество коммунальных услуг. Грязь, заплывающие лифты и лестницы. Пьянь и хулиганье в подъездах и парадных. Немотивированная и плохая работа слесарей, дворников и уборщиц. Близкое соседство с малопривлекательными и опустившимися людьми (которые становятся опасными для нормальных людей дома: пожары по их вине, утечка газа с угрозой взрыва, затопления водой с порчей имущества, нападения на жильцов и т.д. – эти риски вполне реальны). Чужие, незнакомые, нелегальные арендаторы (иногда это 20-30 человек китайцев или кавказцев в одной комнате, среди которых могут быть и преступники, и террористы, и зараженные опасными инфекциями). Расслоение, разобщение, отчуждение и т.д. и т.п. В тяжелую проблему превратились неквалифицированные (вплоть до полного безумия) перепланировки квартир – постоянный шум и грохот мешают жильцам, ослабление строительных конструкций грозит всему дому авариями и даже разрушением. Все меры борьбы с этим явлением неэффективны.

Неэффективны существующие методы борьбы и с вандализмом, наносящим серьезный ущерб имуществу многоквартирного дома.

Дополняют картину неохранные двory с бомжами, пьяницами и «раскованной» молодежью, куда страшно выпустить ребенка. Криминальны и неохранные подъезды жилых домов – самое опасное место в городе, где совершается большинство нападений, ограблений, убийств и изнасилований.

Еще один источник серьезного дискомфорта и конфликтов – посторонние собственники нежилых помещений. Они устраивают в своих помещениях магазины, офисы, склады, рестораны, дискотеки и даже сауны (с массажем), не обращая внимания на неудобства для жильцов. И сделать с ними ничего невозможно – они ведь собственники.

Качество жизни в МКД-конгломерате можно определить как тяжелый дискомфорт и стресс. Причем в каждом вновь построенном многоквартирном доме (может быть, за исключением небольших элитных) картина эта повторяется. Во многих домах, где создано ТСЖ, жизнь осложняется еще и «участием в управлении», что выражается в непрерывной и тяжелой борьбе с самодурами и проходимцами, засевавшими в правлениях, в бесплодных попытках собрать общее собрание и как-то повлиять на ситуацию и т.д.

Иностранцы удивляются, почему русские покупают квартиры в таких домах. Но других-то вариантов нет, и вообще, трудности наших людей не пугают, и мы продолжаем уверенно и в массовом порядке штамповать МКД-конгломераты (и даже объявляем это национальной

программой). Для нас главное – как можно больше квадратных метров. Но об этом – в следующей главе.

После всего вышеизложенного напрашивается естественный вопрос: «До каких пор в России будут строиться эти МКД-конгломераты?». *Очевидно, до тех пор, пока люди будут покупать в них квартиры.*

Как уже утверждалось нами неоднократно, что строительство МКД-конгломератов слишком выгодно строительному бизнесу и связанным с ним чиновникам, но не выгодно проживающим в них жителям. К большой беде люди пока этого не понимают, а чиновники намеренно людей вводят в заблуждение и скрывают правду жизни. Нуждающиеся в жилье считают, что купив какое-то количество квадратных метров жилплощади, они решат свой жилищный вопрос. Увы, это тяжелое заблуждение: МКД-конгломерат не обеспечит комфорта, он не способен к эффективному управлению в интересах жильцов! Поэтому жизнь в нем однозначно будет тяжелой и дискомфортной. Недаром таких домов за рубежом нет.

Уважаемые Граждане России и Москвичи, прежде чем купить квартиру в МКД-конгломерате (т.е. вступить в «колхоз городского типа»), да еще заплатить за это огромные деньги или залезать на долгие годы в кабалу к банку, хорошенько и спокойно подумайте! Ведь существуют другие, проверенные и надежные варианты. Им и отдавайте свое предпочтение. Давайте не спеша, постепенно очистим города России и ее Столицу от МКД-конгломератов, запасаясь резервным системным жильем своевременно и расчетливо.

Глава 4.

Реформирование ЖКХ

Как уже отмечалось, более 20 лет с начала новейшей истории России мы живем в состоянии перманентной жилищно-коммунальной реформы, окончания которой не видно, как не видно и реальных результатов. Главным недостатком современной российской системы ЖКХ является ее крайне низкая эффективность: при больших, постоянно растущих затратах человеческого труда, финансовых и материальных ресурсов качество жилищных и коммунальных услуг остается неудовлетворительным. Реформирование ЖКХ – это комплекс мероприятий, методов, способов, направленных на существенное (в разы) повышение эффективности его функционирования и качества жизни в многоквартирном доме (МКД). Под эффективностью обычно понимается максимальный полезный эффект (удовлетворение нужд жильцов) при минимальных затратах. К сожалению, большинство мероприятий в рамках проводимой ныне реформы направлены скорее на поддержание текущей работоспособности отрасли, попросту, чтобы она не умерла вообще.

Правительственная программа.

Кратко рассмотрим основные положения проводимой в настоящее время реформы.

Переход на 100% оплату услуг ЖКХ.

Мы уже отмечали, что жильцы российских домов платят не за фактически потребленные ресурсы, а некий тариф, который формируется исходя из затрат, потерь, неэффективности предприятий ЖКХ, включая изношенные сети, хищения, убытки и прочие расходы. Эти предприятия являются государственными/муниципальными (или коммерческими, но подконтрольными властям) и вместо того, чтобы сокращать эти издержки и убытки, реформаторы «ничтоже сумняшеся» предлагает гражданам оплатить их на 100% из своего кармана. Что такое 100%, на самом деле не знает никто – это цифра, которую нам нарисуют чиновники, а запросы у них не маленькие. В эти 100% можно включить: повышение окладов руководителям предприятий ЖКХ (и связанным с ними чиновникам), долги неплательщиков, зарубежные командировки, семинары (коллективный отдых) на курортах, замену служебных авто на иномарки, содержание футбольной команды, строительство и обустройство домов отдыха, пансионатов, красивых офисов и т.д. Список можно продолжать. Кроме того, боль-

шинство предприятий-поставщиков услуг ЖКХ являются монополистами, поэтому справедливой, т.е. рыночной цены на их продукцию просто не существует.

Очевидно (и это подтверждается практикой) эта мера не приведет к повышению качества ЖКХ-услуг, скорее наоборот: зачем улучшать качество, снижать расходы и потери, если они полностью оплачиваются. Кроме того, вряд ли эти 100% удастся собрать с населения, чем выше тариф, тем больше неплатежи, а эффективных способов борьбы с ними нет. Таким образом, *для реформирования ЖКХ переход на 100% оплату в существующей системе – мера бесполезная и даже вредная.*

Привлечение малого и среднего бизнеса в ЖКХ, создание конкурентной среды.

Идея, безусловно, правильная. Но пока в ЖКХ не созданы субъекты рынка, она осуществляется чиновниками, которые не заинтересованы в конечном результате. Конкурсы по отбору коммерческих фирм для работы в ЖКХ проводятся формально, а зачастую пристрастно, в пользу тех или иных влиятельных лиц или за взятки. Эффективный контроль за деятельностью этих фирм отсутствует. Эти попытки внедрения рыночных отношений в государственном, по сути, ЖКХ, напоминают реформы горбачевского периода – бригадный подряд, внутрицеховой хозрасчет, госприемка и т.д. Это псевдо рынок, суррогат, который может принести лишь кратковременный и незначительный эффект. *В настоящее время привлечение малого и среднего бизнеса в ЖКХ не привело к каким-нибудь реальным результатам, зато заметно повысился уровень коррупции.*

Привлечение крупного бизнеса

Семь лет назад кампания по привлечению крупного бизнеса на правах концессии в коммунальную инфраструктуру широко рекламировалась и освещалась. Министерством регионального развития РФ. Были созданы несколько крупных звучных компаний (например, РКС – «Российские коммунальные системы»), которые вроде бы активно начали работу. И тихо пропали. *Реальных результатов не видно*, постепенно и шумиха в прессе поутихла. Мы оставим эту проблему за рамками анализа, поскольку наша основная тема – жилищный комплекс.

Дотирование через «социальные счета»

Семья имеет право на дотацию расходов на ЖКХ, если их доля превышает 22% семейного бюджета, независимо, собственники это, социальные или коммерческие наниматели. Очевидно, *что к реформированию ЖКХ, в смысле повышения его эффективности, эта мера никакого отношения не имеет. Кроме того, она нелогична и даже абсурдна и с социальной, и с экономической точек зрения.* Семья может жить в собственной квартире стоимостью \$300 тыс. и получать при этом дотацию, может нанять квартиру в супердорогом элитном доме и тоже получать дотацию из бюджета и т.д.

В зарубежных странах, с правильной жилищной и коммунальной системой, как отмечалось в гл. 2, из бюджета дотируются только малоимущие в муниципальном (социальном) доме. Остальные при снижении своих семейных доходов или возрастании квартплаты (если им не по силам ее оплачивать) продают свои квартиры (или расторгают договор аренды в доходном доме) и переселяются в более дешевое жилье. **Такая ротация жильцов крайне необходима многоквартирному дому**, она позволяет поддерживать социальный состав (локальный социум) на более-менее постоянном уровне. МКД необходимо очищать от пьяниц, маргиналов и опустившихся людей. Без ротации дом «засоряется», «загнивает», что резко снижает качество проживания в нем и эффективность его управления. Маргиналов надо переселять в муниципальный социальный МКД, который для этого, собственно говоря, и предназначен. В зарубежных странах многоквартирный дом коллективной формы собственности (кондоминиум) при «маргинализации», как правило, начинает деградировать до трущобного состояния.

Российская система дотирования малоимущих, с одной стороны, блокирует необходимую ротацию в МКД, с другой стороны, способствует усилению социального иждивенчества: малоимущим быть выгодно – можно жить в хорошем, дорогом доме и получать крупную дотацию. Интересы нормальных жильцов – честных плательщиков, вынужденных терпеть соседство пьяниц и маргиналов (да еще и платить за них – ведь дотация идет из бюджета, а бюджет – это налоги с тех же самых жильцов), авторами реформы во внимание не принимаются. Один из примеров жизни с маргинальными соседями представлен в приложении № 2. Кроме того, вызывает сильное сомнение возможность точного определения дохода семьи, что увеличивает риск мошенничества в этой области. *Этот пункт реформы – принципиальная ошибка, это шаг в неправильном направлении.*

Управление многоквартирным домом

Самым тяжелым пороком, «ахиллесовой пятой» наших МКД-конгломератов является отсутствие эффективного собственника, хозяина, субъекта управления, и как следствие – неэффективное управление домом. **Разношерстный контингент жильцов конгломерата не способен объединиться для совместного владения и управления.** Провал кампании по созданию ТСЖ – лучшее тому доказательство.

Для организации управления многоквартирным домом жилищный кодекс требует, чтобы его жильцы на общем собрании выбрали способ управления своим домом: самостоятельное управление (создав ТСЖ или непосредственно) или через некую управляющую компанию (УК). Фактически, реформа предполагает, чтобы конгломератом управляло общее собрание, как Вече новгородское (ст. 44 нового ЖК). Не вызывает сомнений (и это подтверждается практикой), что 90% наших МКД не смогут даже собрать собрание, не говоря уже о большем.

Смогут это сделать 10% – те МКД, в которых создан механизм коллективного самоуправления, т.е. ТСЖ и ЖСК. Парадокс в том, что им-то как раз собирать собрание и не нужно, у них есть и юридическое лицо, и правление, полномочия которого уже подтверждены общим собранием. Они могут (и многие это уже сделали) самостоятельно выбрать УК, заключить с ней договор и контролировать ее, или самостоятельно управлять домом. Остальные 90% домов, а это все МКД-конгломераты, в соответствии с новым жилищным кодексом поступят в управление некой внешней УК, назначенной местной властью (по условному, как правило, конкурсу). Если это будет муниципальная УК (ДЕЗ, РЭУ), то для жильцов этого дома новым счетом ничего не изменится.

Изменится ли что-нибудь к лучшему, если дому для управления будет назначена внешняя частная УК? Вряд ли. Как уже отмечалось, управление объектом (и МКД здесь не исключение) осуществляет всегда собственник, владелец – либо самостоятельно, либо с помощью управляющего (или УК), т.е. правильной, эффективной схемой управления является следующая: владелец=>УК=>МКД. Если собственник контролирует работу этих управленцев, то они управляют объектом в его интересах. В противном случае они начинают управлять ею уже в своих собственных интересах. Образцы такого управления в нашей истории известны (например, из произведений русских писателей) – когда барин живет в городе, а его имением управляет управляющий. Лишенный хозяйского надзора и контроля, он управляет по принципу: половину доходов хозяину, половину – в свой карман. Нетрудно догадаться, как и в чьих интересах будет «рулить» многоквартирным домом частная фирма, лишенная хозяйского присмотра. В отсутствие владельца схема управления приобретает вид: УК=>МКД, т.е. УК становится субъектом управления и будет действовать, очевидно, в своих собственных интересах.

Главная и самая тяжелая проблема – как заставить УК действовать в интересах жильцов, а не в интересах своих владельцев и учредителей. Ведь УК – это частная коммерческая компания, которая создана ее владельцами для получения максимального дохода, прибыли, а вовсе не для того, чтобы доставить нам удовольствие и комфорт. Сможет ли разношерстный контингент жильцов МКД-конгломератов сплотиться в единый кулак и заставить УК управлять своим домом в интересах жителей? Увы, *вероятность этого невелика.*

Существующий на сегодняшний день опыт управления МКД-конгломератом частной УК можно оценить как негативный.

Известно, что целью деятельности любой коммерческой фирмы является получение максимальной прибыли, а прибыль – это разница между доходами и расходами. УК считает платежи жильцов своей доходной статьей, а затраты на содержание дома – расходной. Логика биз-

неса подсказывает: для увеличения прибыли надо увеличивать первое и сокращать второе. Поэтому квартплата необоснованно растет, а обслуживание дома ухудшается, фирма экономит на расходах. Причем это происходит даже в МКД с состоятельными жильцами. Удивительно, но многие элитные дома у нас – это тоже МКД-конгломераты: без юридического лица, расслоение и маргинализация в них среди собственников при отсутствии ротации происходит достаточно быстро. Более подробно об этом – в приложении 3).

Так что же тогда говорить про обычные дома с бюджетниками и пенсионерами. Имеются случаи, когда УК собирала деньги за несколько месяцев, а потом исчезала, растворяясь в пространстве.

Мы считаем, что управление МКД-конгломератом частной УК приведет к следующим негативным последствиям:

- необоснованное повышение квартплаты;
- снижение расходов на обслуживание дома;
- качество управления многоквартирным домом не улучшится, а возможно, даже ухудшится;
- возможно появление тяжелых социальных конфликтов;
- возникновение нового массового вида преступлений – мошенничество УК.

Наконец, законом предлагается внедрить еще один способ управления – непосредственное управление собственниками. Допускаем, что это возможно в доме с 5 - 10 квартирами. Для многоквартирного же дома с 100 - 200 и более квартирами это вещь совершенно фантастическая. Как, например, посредством коллективного принятия решения заключить договор с уборщицей или слесарем? Как обговорить условия их работы, зарплату и т.д. и уволить их в случае неудовлетворительной работы? Как собрать деньги на ремонт лифта или крыши? Как накопить деньги на капремонт и т.д.? Все это возможно только в воображении стратегов реформы, но не в реальности.

Единственный способ эффективного управления многоквартирным домом коллективной формы собственности – **создать механизм внутреннего управления (самоуправления)** в виде юридического лица, т.е. ТСЖ. Но в наших МКД-конгломератах сделать это крайне трудно.

Создание ТСЖ. Товарищество собственников жилья в многоквартирном доме коллективной формы собственности необходимо как орган, выражающий волю и защищающий интересы совладельцев. А также как организационная и юридическая структура для коллективного управления. Как уже отмечалось, единственно правильной и эффективной схемой управления в таком доме (при большом числе квартир) является схема: ТСЖ=>УК=>МКД. Идеологами реформы, видимо, предполагалось, что в каждом МКД-конгломерате будет создано ТСЖ, и все проблемы будут решены. Но жизнь распорядилась

по-своему. Несмотря на огромные усилия властей, на практике создание ТСЖ идет очень плохо, количество зарегистрированных ТСЖ невелико, а число реально (и эффективно) действующих – на порядок меньше. *Это свидетельствует о безусловном провале кампании по массовой сознательной организации ТСЖ в многоквартирных домах России.*

Причин несколько.

Во-первых, слишком *пестрый и разношерстный состав жильцов в МКД-конгломерате*. Для коллективного управления необходимо интенсивное общение и взаимодействие людей. О каком интенсивном общении может идти речь, когда в больших МКД и в больших городах (особенно таких мегаполисах как Москва) жильцы не знают даже своих соседей по этажу! *Люди, разные по социальному статусу, культурному уровню, финансовой обеспеченности и т.д. не в состоянии объединиться для совместного владения и управления, вследствие несогласованности и даже конфликта их интересов.* Это проверено и доказано.

Во-вторых, отрицательную роль в деле объединения жильцов играет и наличие в МКД-конгломерате разнородных форм собственности (собственники квартир, коммерческие, социальные наниматели, муниципальные квартиры, посторонние фирмы и частные лица – собственники и арендаторы нежилых помещений и т.д.). *Однородный состав совладельцев – необходимое условие как для создания ТСЖ, так и для его успешного функционирования.* Далеко нее всякое ТСЖ способно эффективно работать: такова специфика коллективной формы собственности – невысокая эффективность. Здесь должна присутствовать и выступать координатором высокая мотивация к совместной, коллективной работе (например, защита ценного имущества, близких людей и т.д.).

Один из постулатов теории систем, используемой в теории управления объектами, гласит: Чем из более разнородных элементов состоит система управления, тем она менее устойчива, менее управляема, менее эффективна и менее жизнеспособна. Подтверждений этому в жизни много.

Вспомним, что все империи, существовавшие в истории, оказались нестабильными и в конце концов развалились, так как состояли из разнородных частей – разных народов и наций. Стабильным и жизнеспособным может быть только страна и государство на базе одной нации. Конечно, это не означает, что ни одного эффективно работающего ТСЖ создать не удастся. Они есть, но их мало. По некоторым оценкам, вероятность создания такого ТСЖ в произвольно выбранном МКД-конгломерате составляет не более 10 - 15%, т.е. только 10-15 МКД из каждой сотни смогут организовать приемлемое самоуправление. Это доказано практикой – примерно такова доля

жилья, управляемого коллективным образом, в современных развитых странах.

Еще одно подтверждение – результаты уникального эксперимента, поставленного в СССР в 20-30-е годы XX века. Тогда в сельском хозяйстве была проведена массовая коллективизация, т.е. все сельхозпредприятия принудительно переведены на коллективную форму собственности и управления – всем известные колхозы. Жизнь показала, что среди этих колхозов были вполне крепкие, даже зажиточные хозяйства, и даже колхозы-миллионеры. Они были в реальности, а не только в кинофильмах И. Пырьева. Но их было немного – как раз те 10-15%, про остальных народ сложил грустную поговорку: «где колхоз – там один навоз».

В-третьих, собственники жилья в МКД-конгломерате прекрасно знают о главных недостатках своего дома за пределами личных квартир: протекающей кровле, затопленном водой подвале, неудобном и заставленном невостребованными вещами общем коридоре. Знают и относятся к такому общему долевному имуществу как к чужому, второстепенному, для себя незначимому. За годы десятилетий советской власти жители многоквартирных домов привыкли, что такое общее имущество обязано содержать государство. Устойчивая вера в то, что общее имущество – это не забота собственников жилья в МКД, а «постороннего дяди» искореняться из сознания людей будет, по нашему мнению, два-три поколения. Одного поколения (с 1991 года) пока не хватило. Не способствует изменению сознания в нужном направлении законодательстве: *право общей долевой собственности общего долевого имущества в многоквартирном доме (Глава 6 ЖК РФ) не регистрируется в государственном реестре собственности за каждым жителем МКД*. Поэтому жители и не считают своей обязанностью его содержать за свои средства!

В-четвертых, собственники жилья в МКД отлично осведомлены о своих законных правах на землю под домом, в котором живут. Причем не в границах фундамента или отмостки жилого дома, как это пытался настойчиво доказать бывший мэр Москвы Юрий Лужков со своей командой градостроителей и коммунальщиков. А в границах всего земельного участка, выделенного для строительства жилого дома со всей необходимой для жизнеобеспечения инженерной и социальной инфраструктурой: трансформаторной подстанцией, центральным тепловым пунктом, воздушными и подземными коммуникациями и сетями, территорией для автостоянок жителей и гостей дома, детских и спортивных площадок, площадок для сбора мусора, парковой зоны и пр. *Однако главы и администрация городов всячески препятствуют в реализации законных прав жителей МКД на их общее долевое имущество – землю*. Причем делают это

открыто, вызывающе и разносторонне: от отказа в оформлении без объяснения, до занятия территорий под бизнес, организованной самой властью. Например, с начала 2014 года мэр Москвы Сергей Собянин с согласия депутатов Московской думы *занимает земли вокруг городских МКД под платные парковки!* Вполне вероятно, что уже весьма скоро жители МКД будут платить за отстой машин в своих законных дворах и проездах.

В-пятых, собственники МКД, построенных в 50-80-х годах, *не способны оплатить на свои средства качественный капитальный ремонт общего имущества дома.* Проводимую ныне государственную программу капитального ремонта МКД на средства жителей посредством создания региональных операторов от власти население страны воспринимает как новый обязательный налог. Жители МКД еще ранее (в ходе малой приватизации в 1991-92 г.г.) были лишены нежилых помещений, расположенных на первых этажах и в пристройках к домам, т.е. *были лишены доходного финансового базиса* для осуществления успешной деятельности ТСЖ. Такое положение можно и следовало бы исправить при заинтересованном вмешательстве власти: надо помочь выкупить жителям МКД, создавшим ТСЖ, помещения, ныне занимаемые предпринимателями под магазины, службы быта, офисы и пр. Тогда и средства у жителей МКД на капитальный ремонт своего дома появятся без получения кредитов и займов.

Вывод – ни один из предлагаемых реформой способов управления многоквартирным домом-конгломератом не приведет к повышению эффективности управления выше уровня, задаваемого муниципальными управляющими компаниями (РЭУ, ДЕЗ):

- непосредственное управление собственниками в МКД с более чем 10 -20 квартир трудно осуществимо;
- контролировать внешнюю частную УК некому, поэтому она будет управлять домом в своих собственных интересах, в ущерб интересам жильцов (это типичное внешнее управление, которое не может быть эффективным);
- создать эффективное ТСЖ в МКД-конгломерате крайне трудно.

Так как создать ТСЖ в конгломерате маловероятно, то, очевидно, что **многоквартирный дом-конгломерат не способен к эффективному самоуправлению.** Поскольку оставлять МКД вообще без управления нельзя (жить в нем будет невозможно), местная власть назначит дому внешнего управляющего. Вспомним, что внешнее управление всегда значительно менее эффективно, чем внутреннее (самоуправление). Жители такого дома поступят в управление некоей внешней УК, которая при управлении будет преследовать прежде всего свои коммерческие интересы. Более безопасным способом

управления МКД-конгломератом, не приводящим к тяжелым социальным последствиям, было бы управление органом местной власти через муниципальную УК (РЭУ, ДЕЗ). Но их предполагают приватизировать, превратить в частные УК. Понятно, что это – очередная грубая ошибка реформаторов.

Управление МКД: резюме

Суммируя все вышесказанное (включая раздел об управлении в Главе 3), все эффективные схемы управления многоквартирным домом можно свести в одну таблицу.

Таблица 3

вид жилого дома	малый МКД (до 20 кв-р)	средний МКД (20 - 60 кв-р)	большой МКД (> 60 кв-р)
частный доходный дом	ДВЛ => МКД ДВЛ =>УПР => МКД	ДВЛ =>УПР =>МКД ДВЛ =>УК=>МКД	ДВЛ =>УК=>МКД
кондоминиум	СВЛ => МКД СВЛ =>УПР=>МКД ТСЖ => МКД ТСЖ =>УПР=>МКД	СВЛ =>УПР=>МКД ТСЖ =>МКД ТСЖ =>УПР=>МКД ТСЖ =>УК=>МКД	ТСЖ =>УК=>МКД
муниципальный арендный дом		ОМВ=>УПР=>МКД ОМВ => УК =>МКД	ОМВ=>УК=>МКД
МКД-конгломерат	-	?	?

Условные обозначения: ДВЛ – домовладелец, СВЛ – совладельцы, собственники квартир, ОМВ – орган местной власти, УПР – управляющий (физ. лицо), УК – управляющая компания (юр. лицо). В МКД-конгломерате нет эффективных схем управления.

В современных зарубежных развитых странах городское жилье управляется в соответствии с его видом. Напомним, что там существуют 4 разных вида жилья (см. табл. 1):

- частный односемейный дом – порядка 30% всего жилья;
- частный доходный дом – примерно 30-40%;
- муниципальный арендный дом, «социальный», для малоимущих – 10%;

– МКД коллективной формы собственности (кондоминиум) – примерно 20-30% всего жилья.

Первые три вида домов не создают своим жильцам проблем с управлением. А это без малого 80% всего жилья.

В доме на одну семью управляет глава семьи (или совместно члены семьи), это внутреннее эффективное управление. Частным доходным домом управляет домовладелец, жильцы никаких прав (и проблем) управления не имеют, т.к. не являются собственниками квартир. Домовладелец управляет МКД эффективно, иначе его бизнес развалится, в интересах жильцов (это его клиенты), а тем, кому его управление не нравится – могут нанять квартиру в другом доходном доме или купить свою. Это тоже внутреннее эффективное управление. В социальном муниципальном доме управляет орган местной власти, это внешнее управление среднего или низкого качества. Малоимущие вынуждены довольствоваться этим, т.к. прав на управление у них никаких нет.

Проблемы с управлением существуют только в МКД коллективной формы собственности (кондоминиум) – а это всего примерно 20% жилья, т.е. только 20% жителей имеют головную боль по управлению своей (и общедолевой) собственностью. Для этого вида МКД задача с управлением решается следующим образом:

а) часть МКД эффективно управляется ТСЖ и его правлением, в этом случае жизнь в таком доме является более-менее благополучной;

в) часть МКД управляется созданной застройщиком УК, что влечет для жильцов повышение квартплаты и снижение качества обслуживания, это управление является внешним и неэффективным;

с) остальные МКД либо имеют неэффективное ТСЖ, либо другие несистемные способы управления, что приводит к существенному снижению качества жизни в таком доме.

В России, наоборот, 80% жителей имеют проблемы с управлением своим МКД, и только 20% их не имеют, это – жильцы частных односемейных домов (см. табл. 2). Судя по имеющимся данным и их динамике, только 10% наших многоквартирных домов-конгломератов пойдут по пути а), остальных ждет участь вариантов в) и с), с той только разницей, что УК будет назначать не только застройщик, но и местная власть. Ну и плюс еще российская специфика, которую можно выразить одним словом – «воруют».

Поводя итог, можно сказать, что поскольку российский МКД-конгломерат не способен создать свой собственный субъект управления, то управление в нем возможно только внешнее, которое не может быть эффективным. Поэтому задача эффективного управления в интересах жильцов в МКД-конгломерате не имеет решения, какое бы управление мы ни придумали, оно будет

низкоэффективным. Решить эту проблему можно только путем избавления от МКД-конгломератов и перехода к системным видам МКД, где задача управления успешно решается.

Новый Жилищный Кодекс

Жилищный кодекс (ЖК РФ) – это основной документ, регулирующий состав, структуру жилищного комплекса и отношения его субъектов. Задача ЖК РФ – регулировать функционирование уже сложившегося жилого фонда и задавать направление его дальнейшего развития. Поскольку современный российский жилой фонд, сформированный в результате бесплатной приватизации квартир в государственных домах, имеет несистемный, противоречивый, нелогичный характер, то таким же получился и новый ЖК.

Принятие ЖК сопровождалось серьезной критикой и огромным числом поправок, что свидетельствует о его противоречивости и некачественной и поверхностной проработки.

Во многих, даже очень важных статьях, ЖК не имеет прямого действия, он содержит отсылки на постановления правительства РФ, решения субъектов федерации и иные подзаконные акты, многие из которых еще не разработаны и не приняты. Вызывает удивление неопределенный императив некоторых важных статей, например, орган местной власти может предоставлять УК, ТСЖ бюджетные средства на капремонт (ст. 165). А значит, может и не предоставлять, причем второй вариант наиболее вероятен.

В целом, новый Жилищный Кодекс РФ (принятый 29.12.2004 скоро отметит свое 10-летие!) – шаг вперед по сравнению со старым ЖК. В нем впервые появились такие термины, как собственник, договор, управляющая компания и т.д. В то же время он явно несет отпечаток советского периода в истории ЖКХ, отпечаток нерыночности, командно-административного подхода, доминирования государства в жилищной сфере. Имеются и принципиальные ошибки и просто несуразности. Например, нет определения, что такое «многоквартирный дом», под жилым домом понимается только частный односемейный. А ведь многоквартирный дом (МКД) – основной объект, которому посвящен весь ЖК. Фактически он регулирует то, чего нет.

К сожалению, весь **новый ЖК проникнут идеей кондоминиума (точнее, МКД-конгломерата), как основы всей жилищной системы России.** За бортом ЖК остается частный доходный дом – наиболее эффективный рыночный вид жилья. За бортом и муниципальный арендный дом, на долю которых в развитых странах приходится до 50% и более городского жилья, а в крупных городах – до 70% (Нью-Йорк) и даже 82% (Вена). Причина этого в том, что в ЖК единицей

жилья и объектом регулирования является жилое помещение – квартира или односемейный дом, а не МКД в целом. **Многokвартирный дом рассматривается лишь как механическая сумма отдельных квартир, что является серьезной принципиальной ошибкой.** А частный доходный дом и муниципальный арендный не имеют выделенных в отдельные субъекты права квартир. «Поквартирное» мышление не только закреплено в ЖК, оно перешло и в повседневную жизнь: в России строятся не дома, а квартиры. Сплошь и рядом в постановлениях различных ветвей власти и в СМИ можно встретить такие фразы: «в нашем регионе за 2005 г. было построено 12 тыс. квартир», или «для решения жилищных проблем военнослужащих необходимо построить 20 тыс. квартир».

Смешение форм собственности в многоквартирном доме, т.е. принцип конгломерата, также закреплен в новом ЖК РФ, и в нем нет ни одного намека, что от такого вида жилья надо избавляться. В соответствии с новым ЖК наш жилой фонд – это сплошь МКД-конгломераты с редким вкраплением ТСЖ и ЖСК.

Огромный раздел (раздел VII) посвящен подробному описанию прав и обязанностей жильцов по оплате услуг ЖКХ, что явно свидетельствует о его нерыночности. Рыночные отношения же (на основе договора) вполне регулируются Гражданским Кодексом. Если бы российское ЖКХ перешло на рыночные отношения (на основе договора и принципа «поставка против платежа»), этот раздел можно было бы вообще убрать (кроме правил оплаты в муниципальном социальном МКД).

Некоторые положения ЖК вызывают недоумение, например, право социального нанимателя вселять в квартиру временных и иных жильцов, в том числе за плату (ст. 67). Это противоречит всякой логике: социальное жилье предоставляется малоимущему, а не всяким «иным» лицам, и для проживания в нем, а не для зарабатывания денег сдачей в поднаем. О том, что органом управления многоквартирным домом становится общее собрание (ст. 44) и вообще об управлении домом (раздел VIII), и о принципиально ошибочном субсидировании расходов по оплате услуг ЖКХ (ст. 159, 160) мы уже упоминали в предыдущем пункте данной главы.

Нелогичным и противоречивым в новом ЖК является регулирование прав собственности на многоквартирный дом и придомовой участок. С одной стороны, ясно указано, что дом и придомовой участок являются собственностью совладельцев (ст. 36). С другой стороны, участок может быть изъят (а дом снесен) для «государственных и муниципальных нужд» (ст. 32), причем не определено, что же под этим понимается. На практике изъятый участок используется для коммерческой застройки (торговые предприятия, бизнес-центры, коммерческое жилье и т.д.), что даже с огромной натяжкой нельзя отнести к разряду «государственных нужд».

Участок может быть изъят, а дом снесен также в случае признания его ветхим и аварийным, что противоречит всякой логике и ст. 36 – дело совладельцев, жить в аварийном доме или снести его. Местная власть должна иметь право лишь предложить снос и переселение, а выбор совладельцев – принять эти условия или отказаться. **Эти положения ЖК РФ на практике приводят к произволу местных властей в створе со строительными фирмами, к коррупции и криминалу в сфере строительства.** По всей видимости, они были пролоббированы строительным бизнесом и связанным с ним чиновничеством. Это явное нарушение конституционных прав частной собственности.

Ошибочным представляется отнесение порядка признания граждан малоимущими к компетенции местной власти (ст. 49). Местная власть получает возможность занижать планку, что приведет формально к уменьшению числа малоимущих и уменьшению обязательств по отношению к ним. Необходим федеральный стандарт. Во многих странах (например, в США) малоимущей признается семья, если ее годовой доход на одного члена семьи меньше половины такого в среднем по данному округу (муниципальному образованию). В этом случае произвол местных властей исключается.

Количество поправок, внесенных Государственной Думой РФ за десятилетие действия нового ЖК РФ не поддается счету. А отдельные недавно введенные в Кодекс статьи об Управлении многоквартирными домами (161-165) и Организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (166-191) затмевают по своим объемам и закрученным сюжетам лучшие художественные произведения русских писателей.

В целом о новом ЖК можно сказать, что он имеет ярко выраженный временный, переходный характер, содержит ряд тяжелых принципиальных ошибок, способных на многие десятилетия закрыть путь к реформированию ЖКХ и созданию правильной структуры жилищного комплекса. Это свидетельствует о низком уровне научной обоснованности столь важного для страны закона.

Национальный проект «Доступное жилье»

Жилищный вопрос в России до сих пор стоит достаточно остро. Почти 2/3 россиян не удовлетворены жилищными условиями, 25% семей проживают в плохом и очень плохом жилье. Среднее время ожидания в очереди на получение жилья составляет 15-25 лет и более! Для продвижения в этой области правительством разработан ряд мероприятий, объединенных в Национальный проект (НП) «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Основные мероприятия проекта:

– обеспечение жильем молодых семей и молодых специалистов на селе;

– выполнение государственных обязательств по жилью для отдельных категорий (уволенных с военной службы, ликвидаторов ЧАЭС, ветеранов и инвалидов и т.д.)

– увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры;

– увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования.

Цель НП – увеличить возможности приобретения жилья россиянами, для этого предполагается выделить порядка 1 трлн. руб. из бюджетов разных уровней.

Решение жилищного вопроса в НП «Доступное жилье» (и вообще в России) понимается как приобретение в собственность квартиры в МКД. Между тем решить жилищный вопрос можно и по-другому, а именно, предоставив семье жилье в аренду. Сотни миллионов семей во всем мире (и отнюдь не только малоимущих) живут в арендованных квартирах в частных доходных домах, в настоящее время в мире примерно 50% жилья находится в собственности жильцов, а 50% – это аренда. Мы уже отмечали, что собственным жильем в мире владеют только люди состоятельные, которые могут его содержать, управлять им, защищать от преступных посягательств. Люди достатка ниже среднего живут, как правило, в арендном жилье.

Является ли строящееся по этому НП жилье доступным? *Очевидно, что жилье, за которое мы попадаем на всю жизнь в кабалу к банку, причем общая сумма по ипотеке с учетом процентов составляет для наших граждан астрономическую величину, – доступным быть никак не может.* По оценкам исследователей, воспользоваться ипотечными программами смогут только 10% нуждающихся в жилье, причем это люди весьма состоятельные, что делать остальным – непонятно.

Доступное жилье на самом деле – это жилье арендное, которое можно получить в течение нескольких дней, имея небольшую сумму. Арендное жилье бывает двух видов: в частном доходном доме и в муниципальном арендном (социальном). Мы неоднократно отмечали, что доходный дом, т.е. коммерческая аренда – это очень эффективный рыночный вид жилья и очень перспективный для России, где из-за низких доходов приобрести собственное жилье, даже по ипотеке, могут немногие. Доходные дома бурно строились и развивались в России во 2-й половине XIX в. именно по этой причине, практически все многоквартирные дома были частными доходными. Особенность данного вида жилья – широкий спектр предложения. От дорогого элитного жилья в центре, до простого и дешевого на окраинах. Что позволит быстро решить жилищные проблемы массовым категориям граждан (военные, учителя, врачи и др. работники бюджетной сферы, молодые семьи и

т.д.). Это **воистину доступное жилье**. Наличие достаточно большого сектора арендного жилья позволит снизить спрос и, соответственно, цены на жилье в собственность.

Кроме того, частный доходный дом имеет наивысшую эффективность по управлению, приносит доход в бюджет (вместо расходов), обеспечивает человеку мобильность. Список его достоинств подробно расписан в главе 2. Люди малообеспеченные вполне могут решить свои жилищные проблемы в частном доходном доме. В то время как для малоимущих необходимо строить муниципальные арендные дома. *Дотирование малообеспеченных из бюджета для приобретения жилья в собственность – глубоко ошибочная и порочная практика, об этом мы неоднократно упоминали. Наконец, в рамках НП по ипотеке строятся опять все те же МКД-конгломераты, т.е. наименее эффективное жилье, и продолжается всеобщая коллективизация (кондоминизация) жилого фонда.*

Проблему обеспечения жильем военнослужащих правильно было бы решать путем строительства служебного жилья, ведомственных МКД, квартиры в которых будут предоставляться военным только на время службы на правах аренды (без права приватизации). В течение срока службы военное ведомство могло бы открыть для каждого военнослужащего специальный накопительный счет и переводить на него ежемесячно некоторую сумму, с тем, чтобы при увольнении с военной службы бывшему военнослужащему легче было бы решить свои жилищные вопросы.

Массовое жилищное строительство, развернутое по НП «Доступное жилье», с привлечением огромных бюджетных средств, отнюдь не решает тяжелую и застарелую болезнь низкого качества (и высокой цены) коммунальных услуг, неудовлетворительного содержания, обслуживания и управления многоквартирным домом. Все вновь построенное жилье опять оказывается больным все теми же болезнями.

С молодыми семьями тоже не все понятно. Право на субсидию для покупки жилья имеют молодые семьи в возрасте до 35 лет, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. При этом их материальное и финансовое положение никак не учитывается. В России немало найдется состоятельных и очень состоятельных людей моложе 35 лет. Создав семью, они получают право на значительную субсидию, хотя вполне могут решить свои жилищные проблемы самостоятельно.

Национальный проект «Доступное жилье» и новый Жилищный кодекс (а также Градостроительный и Земельный кодексы) – основные документы, определяющие жилищную политику в РФ. **Жилищная политика** – это активные действия государства, направленные на решение жилищной проблемы в России. Вырабатывают эту политику органы государственной власти (администрация президента, министерства –

Минрегион, Минстрой, структуры правительства РФ), утверждают ее – органы представительной власти (Госдума).

К сожалению, участие ученых и независимых специалистов в разработке этой политики было незначительным и выборочным. В гражданском обществе стратегии и концепции упомянутых законов по жилищной политике в стране не обсуждались, широкое экспертное сообщество привлечено не было. Законы писали и продолжают поправлять далекие от жилищного хозяйства люди с образованием физиков, философов, налоговиков, политологов. Результаты их творчества, как говорится, «на лицо», сегодня стали народным достоянием и путеводными картами.

Основным параметром, фигурирующим в НП «Доступное жилье», является количество квадратных метров жилья. Считается, что построив 300 или 400 млн. кв. м (или еще сколько-то) жилья, мы тем самым закроем жилищный вопрос в России. **Это тяжелая принципиальная ошибка. Жилье – проблема не строительная и не финансовая, это проблема социально-экономическая.** Жилой дом (особенно многоквартирный) – это живой организм, который живет по своим социальным и экономическим законам, и отнюдь не любые 30 или 50 кв. м. способны обеспечить человеку комфортное и благополучное проживание. Этот очень важный аспект в жилищной политике совершенно игнорируется.

Как следует из всего вышеизложенного, проводимая в настоящее время в России жилищная политика (в том числе и по НП «Доступное жилье») направлена на:

- 1) массовое приобретение жилья в собственность с помощью дотаций из бюджета;
- 2) массовое строительство многоквартирных домов-конгломератов, «колхозов городского типа»;
- 3) игнорирование арендного и индивидуального жилья;
- 4) валовый, количественный подход к строительству жилья.

Эта политика является ошибочной. Национальный проект «Доступное жилье» **правильно** формулировать в следующем виде:

- 1) развитие малого и среднего бизнеса в жилищной сфере (частный доходный дом);
- 2) строительство муниципальных арендных домов для малоимущих;
- 3) для людей, обладающих определенной финансовой самостоятельностью, предоставление льготного кредита (но не дотации) для строительства жилья;
- 4) увеличение сектора частных односемейных домов.

А жилищную политику в целом следует ориентировать на развитие сектора арендного жилья и избавление от многоквартирных домов-конгломератов. Только в этом случае мы начнем двигаться к системному жилью, к правильной и эффективной структуре жилого фонда. Наци-

ональный проект «Доступное жилье» и вся жилищная политика в их нынешнем виде выгодны в первую очередь строительному бизнесу, поскольку все выделенные огромные бюджетные деньги в конце концов осядут в ее карманах. А жертвами такой жилищной политики будут миллионы россиян, купивших квартиры в МКД-конгломератах, этих «колхозах городского типа».

О собственности на городскую землю

Как уже отмечалось, современная российская жилищная система сформировалась в результате трех крупных событий:

- 1) национализации многоквартирных жилых домов и городской земли (1918 г.);
- 2) массового строительства в годы советской власти государственных многоквартирных домов с арендными квартирами;
- 3) приватизации квартир в них (90-годы XX в.).

Система домовладений была ликвидирована, многоквартирные дома превратились в конгломераты, городская земля до сих пор находится фактически в государственной (муниципальной) собственности, которой полностью распоряжаются чиновники. *Таким образом, земельный вопрос в России еще ждет своего решения.*

Думается, что решить жилищный вопрос в России без возрождения домовладений и восстановления полноценной частной собственности на городскую землю не удастся. Мы уже упоминали, что в городах дореволюционной России городскому управлению принадлежало только порядка 30% городской земли (главным образом территории, занятые улицами, площадями, парками), еще 5-10% земли была в государственной собственности, а значительная часть городской территории (60-70%) принадлежала частным владельцам (включая церковные и общинные земли). Земля для муниципальных и городских нужд не изымалась (реквизировалась), а выкупалась за счет городской казны у владельца (что свидетельствует о серьезных гарантиях прав частной собственности в дореволюционной России). Жилищное строительство осуществлялось по простой и понятной схеме: желающий построить в городе жилой дом (частный односемейный для своего проживания или доходный дом для бизнеса) покупал у владельца подходящий участок городской земли и строил дом после согласования с архитектурным управлением. Участие городских чиновников (следовательно и коррупция) в этом процессе было минимальным.

В современной России практически вся городская земля находится в собственности муниципалитета и полном управлении и распоряжении городских чиновников. Поэтому получить участок

земли для жилищного строительства без проблем могут только приближенные к городской администрации люди и строительные фирмы. Для остальных вхождение на этот рынок крайне затруднено (или за крупные взятки). Так возникает строительная монополия, тесно связанная с местной властью – строительная олигархия местного масштаба, что служит источником коррупции и криминала в жилищном строительстве. Пользуясь своим положением, при поддержке высших городских руководителей, она диктует, что строить и где строить, удерживает монопольно высокие цены на жилье. Строительная олигархия строит то, что выгодно ей, а не городу и его жителям (это касается как жилых, так и муниципальных объектов), с чего можно получить максимальную прибыль. Наши города застраиваются высотными домами, при этом, чем больше этажей, тем выгоднее строителям, малоэтажное жилье им неинтересно. А ведь известно, что высотные дома дороги в строительстве и обслуживании, некомфортны и небезопасны для жильцов. Таким образом, строительная олигархия диктует нам, где жить и как жить, не оставляя выбора.

Появляются градостроительные проекты (в том числе безумные, как в Москве), главной и единственной целью которых является перекачка денег городского бюджета в карманы этих строителей (и соответственно, в карманы опекающих их чиновников). На этой почве возникают тяжелые социальные конфликты, например, с уплотнительной застройкой. Ведь землей распоряжаются муниципальные чиновники и ничто не помешает им (в угоду приближенной строительной фирме) «воткнуть» многоэтажку прямо под окнами вашего дома. Или признать ваш дом ветхим и аварийным (с помощью «карманных» экспертов) и снести его, передав земельный участок своей строительной фирме для коммерческой застройки. А вас выселить на окраину города. Беспорядок и вольность в сфере земельных отношений приводит к тому, что права жителей города законы и власть не защищает.

Частная собственность на городскую землю оказывает стабилизирующее влияние на городскую застройку, ограничивает безумное строительство, свехуплотнение и численность жителей города. По мере роста спроса на земельные участки под жилую и иную застройку их цена возрастает, увеличиваются затраты строительных фирм (землю ведь надо купить) и увеличивается конечная цена жилья, что способствует ограничению спроса. А прибыль строителей остается постоянной и невысокой. Кроме того, не все собственники охотно расстаются со своими участками даже по высокой цене, и жильцов просто так не выселишь, например, снести 5-этажный дом-кондоминиум и построить на его месте 25-этажный уже не получится. Так образуется полезная стабилизирующая отрицательная обратная связь.

Наоборот, в нынешней системе, когда цена на землю остается фиксированной (фактически земельные участки предоставляются под застройку бесплатно), и по мере роста спроса и цены на жилье, соответственно, растут в той же пропорции и прибыли строительных фирм. Строительная олигархия теперь получает сверхприбыли, раскручивая маховик застройки, заинтересованы в этом и чиновники (получающие большие «откаты»). Отсутствие частной собственности на городскую землю здесь играет роль уже положительной обратной связи, что практически всегда является нежелательным явлением, дестабилизирующим ситуацию. По такой схеме застраивается и растет сейчас «как на стероидах» Москва. Не удивительно, что чиновники так яростно критикуют даже саму идею приватизации городской земли. Ведь это источник их власти, могущества и финансового процветания. Известно, что городская земля стоит дорого. ***Получая землю бесплатно, а продавая жилье по коммерческой цене, строители и связанные с ними городские власти фактически присваивают себе земельную ренту.***

Еще один фактор излишней застройки – способ «застолбить» участок городской земли, ведь при возможной приватизации земли приоритет будет иметь тот, кто владеет строением. Поэтому застройка здесь проводится по принципу – что угодно и как можно быстрее.

Наверное, уместно здесь будет привести слова Ф.М. Достоевского, сказанные им после увлечения социалистическими идеями и последующими за этим гражданской казнью, каторгой и ссылкой: «Без собственности нет достоинства». И наилучшим способом решить жилищную проблему в стране стал бы лозунг: **«Дайте мне землю, и я сам решу свой жилищный вопрос, я построю тот дом, который мне нужен, а деньги на это заработаю или возьму кредит».** Не будет преувеличением сказать, что *государственная (муниципальная) собственность на землю – это основа могущества чиновников и бесправия граждан. Сейчас жилищный вопрос для нас и за нас решают чиновники, и не случайно в Национальном проекте «Доступное жилье» нет ни слова о домовладениях и собственности на городскую землю.*

Глава 5.

Есть ли свет в конце туннеля?

Некоторые итоги

В настоящее время в России жилой фонд состоит на 70% (в Москве на 90%) из низкоэффективных кондоминиумов (МКД-конгломератов), земля в городах принадлежит чиновникам, функционирование ЖКХ характеризуется низкой эффективностью, носит явно выраженный нерыночный и командно-административный характер, унаследованные от советской эпохи. *Сущность нынешнего кризиса в ЖКХ – это кризис нашей отечественной модели жилищного и коммунального хозяйства, предел эффективности которой уже достигнут и за рамки которой мы никак не можем выйти. Проводимая ныне реформа ЖКХ не способна изменить ситуацию к лучшему.*

Российские власти пытаются лечить симптомы болезни, а не саму болезнь, т.е. следствия, а не причины. А причина не установлена, и диагноз больному не поставлен. *Все обсуждения темы ЖКХ, которые длятся более 20 лет, бесчисленные слушания, конференции, симпозиумы, «круглые столы» и т.д. напоминают лоскутное одеяло. Где каждый обсуждает свой кусочек, свой «лоскуток», который его больше всего волнует. Целого никто не видит.*

Вот эту задачу – увидеть целое, восстановить целое по кусочкам, мы и попытались решить в ИПУ РАН методами системного анализа. Мы построили целое и посмотрели на него «снаружи», а не «изнутри», а затем сверху, справа и слева, и обойдя кругом. И что же мы увидели? Мы увидели нечто странное: «не мышонка, не лягушку, а неведому зверушку». Наше ЖКХ как целое очень сильно отличается от ЖКХ зарубежных стран, точнее, не имеет аналогов в мире.

За десятилетия революций, реформ и преобразований, «ломки до основания, а затем...», развернутого строительства коммунизма по всему фронту и последующей «демократической» трансформации, мы построили нечто особенное, несистемное, низкоэффективное, несуразное. Нигде в мире нет ничего подобного. **Наше ЖКХ системно больно и вылечить его отдельными локальными мероприятиями невозможно. И в этом причина всех проблем. Пока мы не исправим тяжелые системные недостатки, точнее сказать, уродства, задачу повышения эффективности ЖКХ не решить.**

Другими словами, в рамках существующей системы ЖКХ **задача повышения его эффективности не имеет решения.** Это главный вывод, который мы сделали, и это наше главное достижение. Можно заседать

неделями, месяцами и годами, направлять в отрасль триллионы рублей, сажать вороватых чиновников и директоров УК и т.д. и т.п., проблемы ЖКХ не решить, ибо задача не имеет решения.

Надо менять систему.

Основные системные пороки российского ЖКХ:

1. Разрушенная система домовладений (напомним, что во всех странах ЖКХ базируется на системе домовладений).

2. Доминирование несистемного, неэффективного вида жилья – МКД-конгломерата, этого «колхоза городского типа».

3. Тяжелые перекосы в структуре жилья, отсутствие системных видов (частного доходного дома, кондоминиума и муниципального арендного).

4. Тяжелый перекося в сторону собственников жилья, малое количество арендного жилья.

5. Доминирование государства, засилье чиновников в ЖКХ.

Главный путь успешного реформирования ЖКХ – это исправление системных пороков и переход на рыночные отношения в сфере ЖКХ на основе частной собственности, договорных отношений, принципа «поставка против платежа» и конкуренции. Причина неудачи реформы в том, что рыночные механизмы в отрасли запустить не удалось. Для перехода к рыночным отношениям необходимо создать в сфере ЖКХ субъекты рынка – эффективных собственников, и организовать конкурентную среду. Основными субъектами рынка в ЖКХ должны стать жилые дома и предприятия ЖКХ, а конкурентной средой – предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Попытка создания частных собственников в ЖКХ путем приватизации квартир в муниципальных домах была неудачной. Собственники квартир не стали (и не могли стать) субъектами рынка, независимыми игроками, субъектом рынка может быть только весь жилой дом в целом. Именно такая модель ЖКХ существует в современных развитых странах.

Сможет ли наш МКД-конгломерат стать субъектом рынка? Однозначно нет! Конгломерат и рыночные отношения несовместимы. Мы уже отмечали, что низкоэффективные кондоминиумы в рыночной среде не выживают, они погибают, превращаясь в трущобы.

Показательным в этом отношении является пример Восточной Германии, где в ЖКХ произошли радикальные рыночные перемены. Многоквартирные дома, построенные и заселенные во времена социализма (немецкие конгломераты), даже в престижных районах, вполне добротные и комфортабельные, стали терять состоятельных жильцов: кто покупал частный односемейный дом, кто переселялся в более качественное жилье в пригороде или в западных землях. Их место стали заполнять малоимущие жильцы: низкооплачиваемые рабочие, иммигранты и т.д., престижность этих домов неуклонно снижалась, снижа-

лось и качество обслуживания. Зато возрастали криминогенность и долги за коммунальные услуги.

Некогда престижные дома и целые кварталы стали превращаться в гетто. В то же время много квартир пустовало, приличные люди не хотели селиться в таких домах, а заселять их и дальше маргиналами было бессмысленно. И тогда власти приняли решение о сносе этих домов и строительстве на их месте нового, уже «рыночного» жилья. На снос бывшего «социалистического» жилья (МКД-конгломератов) в Восточной Германии федеральное правительство выделяет по 300 млн. евро ежегодно, остальное добавляют местные бюджеты.

Пример Восточной Германии ясно показывает, что происходит с МКД-конгломератом при переходе к рынку. **Таким образом, вопрос стоит так: либо конгломераты – либо рыночные отношения и реформа ЖКХ?**

Очевидно, мы выбрали первое. Что строит Москва день и ночь, без праздников и выходных МКД- конгломераты! Что строится по ипотеке и по Национальному проекту «Доступное жилье» – МКД-конгломераты! Все многоквартирное жилье, которое построено и строится сейчас в России – это будущие трущобы. И в этом нет преувеличения. В свете немецких событий Национальный проект «Доступное жилье» следовало бы переименовать в Национальный проект «Будущие трущобы».

МКД-конгломерат – это удавка на шее российского ЖКХ. Жить в нем тяжело и дискомфортно, он не способен эффективно функционировать и управляться, его невозможно реформировать, он блокирует реформу ЖКХ. Это та самая институциональная ловушка, в которую мы попали. Чем больше в стране МКД-конгломератов, тем меньше шансов на реформирование ЖКХ. **Курс на «конгломератизацию» всей страны – тяжелая принципиальная ошибка властей.**

Строительство МКД-конгломератов выгодно только строительному бизнесу и связанным с ним коррумпированным чиновникам. Такое впечатление, что новый жилищный кодекс и НП «Доступное жилье» написаны под их диктовку. Выигрывает от строительства МКД-конгломератов только строительный бизнес. **Миллионы россиян будут опять обмануты. А в целом государство и общество окажется в глубоком проигрыше.**

Что делать?

Для выправления ситуации в ЖКХ и создания предпосылок для ее реформирования, на наш взгляд, необходимы следующие меры.

1. Борьба с конгломератами и создание эффективной структуры городского жилья.

МКД-конгломераты, «колхозы городского типа» – это главная и тяжелейшая проблема современного российского ЖКХ. Необходимо как можно скорее остановить их воспроизводство и перейти к строительству

ву правильного, системного жилья (см. рис. 5).

А системное жилье, напомним, это:

- частный односемейный дом;
- частный доходный дом;
- кондоминиум, кооператив;
- муниципальный арендный.

Как уже упоминалось, *существующие МКД-конгломераты реформировать, к сожалению, невозможно*. Нельзя допускать строительство новых. *Для этого необходимо принять законы, исключая возможность смешивания различных форм собственности в одном многоквартирном доме.*

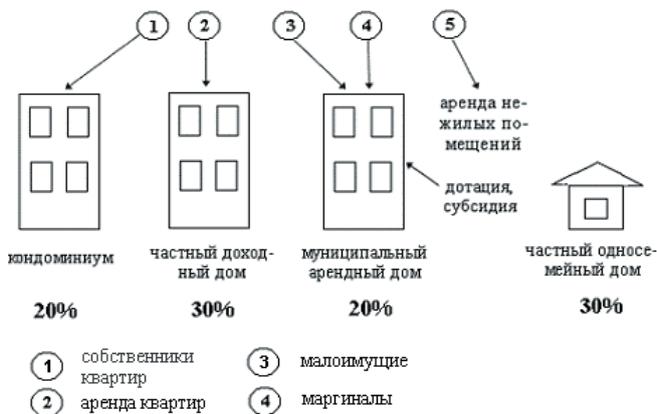


Рис. 5. Правильная (эффективная) структура собственности жилых домов в РФ.

Начать, на наш взгляд, следует с Закона «О муниципальном жилье в РФ», согласно которому единственным видом муниципального жилья будет квартира в муниципальном арендном доме. Таким образом, из кондоминиума будут исключены социальные квартиры. Основные положения концепции этого закона приведены в приложении 1.

Второй необходимый закон – закон «О жилищном строительстве в РФ», который должен содержать четкую процедуру строительства и ввода в эксплуатацию каждого вида многоквартирного дома – частного доходного, кондоминиума и муниципального арендного. *Строительство других видов МКД должно быть исключено.*

В этом законе необходимо установить, что дом, предназначенный для коллективного владения и управления (кондоминиум), должен

строиться на средства инвестора (*долевое строительство надо запретить*), с входными общедомовыми счетчиками (вода, тепло, электроэнергия). После сдачи дома госкомиссии инвестор начинает продажу квартир. *Нежилые помещения не продаются, они находятся в общей долевой собственности и не могут быть отчуждены.* Застройщик формирует и регистрирует ТСЖ на основе типового пакета документов, после заселения 50% квартир он собирает общее собрание и на нем избирается правление, состоящее из жильцов дома. *Все кондоминиумы (за исключением малых) должны иметь в обязательном порядке ТСЖ.* Также застройщик обязан вместе с ТСЖ передать совладельцам надлежащим образом оформленный придомовой земельный участок, т.е. *сформировать домовладение-кондоминиум.* Таким образом, будет исключен 2-й источник смещения форм собственности – посторонние собственники нежилых помещений.

Дом, предназначенный для коммерческой аренды – частный доходный дом, должен строиться на средства инвестора (также с входными счетчиками). *Все 100% квартир и все нежилые помещения поступают в собственность и распоряжение домовладельца и не могут быть отчуждены (проданы) никаким сторонним физическим или юридическим лицам.* Застройщик обязан передать надлежащим образом оформленный придомовой земельный участок домовладельцу, т.е. также сформировать домовладение.

Муниципальный арендный дом строится исключительно на бюджетные деньги, *все 100% квартир и все нежилые помещения поступают в распоряжение органа местного самоуправления* и также не могут быть отчуждены (проданы или приватизированы) сторонними физическими или юридическими лицами. Таким образом исключается возможность смешения различных форм собственности в одном многоквартирном доме.

2. Восстановление системы домовладений.

Как уже отмечалось, важным аспектом жилищной реформы является создание полноценной системы домовладений. Строительство всего нового жилья должно осуществляться только по принципу домовладения, т.е. выделения участка земли для строительства и закрепления его за владельцем (или совладельцами) на правах частной собственности. В целях борьбы с уплотнительной застройкой и создания нормальных условий для жизни жильцов в МКД необходимо предусмотреть нормативы размера домовладения, например, не менее 80 или 100 кв.м. территории на одну квартиру в доме. Этот принцип должен применяться ко всем многоквартирным домам независимо от формы собственности.

Следует ли формировать домовладения в уже существующих МКД-конгломератах? Вопрос спорный, и не такой однозначный. Домовладения надо формировать только в МКД, где созданы ТСЖ, и только по их требованию. Владение землей, как и другой собственностью, требует от собственника определенных качеств, иначе землю (а вместе с ним и дом)

можно потерять. Потерять их можно либо в результате финансовой несостоятельности, либо неспособности противостоять преступному посягательству (рейдерскому захвату) или по иным причинам.

3. Для поддержания социальной однородности жильцов в многоквартирном доме (локальный социум) и предотвращения маргинализации **необходимо обеспечить условия для ротации жильцов:**

- отменить дотации на оплату услуг ЖКХ во всех видах МКД, кроме муниципального (дотировать только малоимущих в муниципальном арендном доме);

- всех маргиналов из существующих МКД переселять в муниципальные социальные дома;

- запретить бюджетные дотации и субсидии на покупку или строительство жилья («социальная ипотека»), тем более малоимущим, заменив их льготным кредитом в размере 20-30% стоимости квартиры;

- разрешить управляющим компаниям в кондоминиумах обращать взыскание за неплатежи на имущество (вплоть до продажи квартиры и выселения) злостных неплательщиков.

4. Переход на рыночные отношения в ЖКХ.

Новое системное жилье – частный доходный дом и кондоминиум, построенные по новым правилам – уже может (и должно) стать субъектом рынка и перейти полностью на самоуправление и бездотационное функционирование. Все бюджетные дотации переходят исключительно в сектор муниципального жилья (муниципальный арендный дом).

ТСЖ в лице правления (самостоятельно или через УК), домовладелец (частный доходный дом) заключают договор непосредственно с предприятиями – поставщиками коммунальных услуг. Качество и объем услуг определяются по входным общедомовым счетчикам, оплата идет на расчетный счет предприятия. Эти отношения полностью регулируются Гражданским Кодексом. В случае неплатежей (например, более 3 месяцев) поставщик должен иметь право прекратить поставку ресурсов, т.е. отключить весь дом целиком. А в случае некачественных поставок (например, снижении температуры воды) применяются санкции уже к поставщику в виде снижения оплаты или штрафных санкций. Все условия поставки ресурсов и формы оплаты (в том числе штрафные санкции) прописываются в договоре. Таким образом, реализуются рыночные принципы – отношения на основе договора и принцип «поставка против платежа».

Борьба с неплательщиками – одна из задач ТСЖ, УК и домовладельца. ТСЖ и владелец доходного дома могут заплатить поставщикам, привлекая коммерческий кредит, но погашение неплатежей из бюджета должно быть запрещено.

Тарифы (цены) на услуги муниципальных коммунальных предприятий должны быть одинаковыми для всех многоквартирных домов, независимо от формы собственности, они могут дотироваться из бюджета

только для муниципального арендного дома. Тарифы должны устанавливаться при максимальной прозрачности и контроле со стороны общественных организаций (депутатов, потребительских обществ, СМИ и т.д.). Тарифы – один из показателей эффективности работы местной власти, если они слишком высокие, значит, местная власть работает плохо и пора ее менять.

Цены на услуги частных предприятий коммунального обслуживания устанавливаются на основе спроса и предложения, под контролем антимонопольного ведомства. ТСЖ и владелец доходного дома должны иметь право отказаться от услуг муниципальных поставщиков и перейти на альтернативу (например, строительство локальных котельных на один дом на газе, что позволяет существенно экономить на оплате тепла и горячей воды).

5. Повышение эффективности управления многоквартирным домом коллективной формы собственности.

Для повышения эффективности работы ТСЖ в кондоминиуме необходимо внести следующие изменения в ЖК РФ:

- ТСЖ не должно быть добровольной общественной организацией, все собственники квартир в доме автоматически являются членами ТСЖ;

- при продаже квартиры прежний собственник автоматически исключается из членов ТСЖ, а новый – включается;

- запрет на выход из ТСЖ и ликвидацию ТСЖ;

- членами ТСЖ могут быть только собственники квартир в данном доме;

- правление выбирается только из членов ТСЖ.

Необходимо также законодательно регламентировать деятельность управляющих компаний:

- обязательное лицензирование;

- статус некоммерческой организации, минимальный уставной капитал, например, 5 млн. руб.;

- вознаграждение – 10% от суммы всех платежей;

- специальный накопительный счет для платежей жильцов.

ТСЖ в лице правления и владелец доходного дома могут управлять домом самостоятельно или с помощью УК, заключив с ней договор. В случае неудовлетворительной работы УК договор с ней может быть расторгнут.

6. Возрождение частных доходных домов.

Как уже неоднократно отмечалось, частный доходный дом – наиболее эффективный из всех многоквартирных домов, особенно необходимый и перспективный для России. *Поэтому следует принять все меры для возрождения этого сектора городского жилья.* Кроме того, это специфический вид малого и среднего бизнеса. Для этого необходимо:

– *принять законы, которые составят правовую основу функционирования частного доходного дома;*

– государственная поддержка (льготные кредиты);

– льготы по налогам (например, на 5 лет);

– облегчить процедуру оформления участков городской земли в собственность;

– разработка национальной программы поддержки этого вида бизнеса.

7. Расширение сектора частных односемейных домов.

Частный односемейный дом – достаточно эффективный вид городского жилья, широко распространенный в современных зарубежных развитых странах, кроме того, отвечающий национальному менталитету россиян. Во многих странах (например, США, Канада и др.) этот вид жилья является доминирующим в средних и малых городах, и под ипотекой там понимают строительство в кредит именно частных односемейных домов. В дореволюционной России частный односемейный дом был также доминирующим видом жилья, особенно в малых городах, основой крепкой русской традиционной семьи. Увеличение этого сектора позволит улучшить структуру городского жилья. Для этого необходимо:

– *предусматривать в градостроительных планах крупные зоны для индивидуального строительства;*

– выделение льготных кредитов;

– развитие «коттеджной» ипотеки;

– *облегчить процедуру оформления участков городской земли в собственность.*

8. Регламентация полномочий городской власти в жилищной сфере.

Для предотвращения злоупотреблений и коррупции в жилищном секторе необходимо законодательно *определить границы вмешательства городских властей в жилищное строительство и хозяйство, т.е. «развести» власть и строительный бизнес.* Прежде всего, надо изменить коррупционные статьи Жилищного Кодекса (ст. 32):

– четко определить, что такое «государственные и муниципальные нужды», коммерческое строительство таковым быть не должно;

– изменить порядок сноса аварийных и ветхих домов.

Установить, что бюджетные деньги в жилищной сфере могут использоваться только на следующие цели:

– для строительства муниципального арендного дома для малоимущих;

– на содержание и управление муниципальным арендным домом и компенсацию оплаты в нем коммунальных услуг;

– на подведение коммунальной инфраструктуры с последующей компенсацией застройщиком;

– для льготного кредитования на цели строительства жилья.

Необходимо отменить безвозвратные субсидии и дотации, а также плату за землю, «долю города» и прочие поборы с застройщиков. Очень важно запретить на бюджетные деньги приобретать в собственность города квартиры в кондоминиумах и строить «муниципальные доходные дома» (как это делают в Москве). Власть не должна заниматься бизнесом – это прямой путь к злоупотреблениям, хищениям и коррупции.

Будущее

Сложившуюся в настоящее время структуру городского жилого фонда, в которой доминирует только один вид многоквартирного дома – МКД-конгломерат, можно назвать **одномерной**. Если будут проведены перечисленные выше мероприятия, то мы перейдем к **трехмерной** модели, в которой присутствуют уже 3 вида многоквартирных домов: частный доходный, кондоминиум и муниципальный арендный. **Трехмерная модель значительно эффективнее одномерной, так как различные виды жилья полнее удовлетворяют разнообразные запросы людей.** При переходе к трехмерной модели многие практически неразрешимые ныне проблемы получат свое разрешение, многие вообще исчезнут как по мановению волшебной палочки.

Законы в жилищной сфере, и прежде всего Жилищный кодекс, станут значительно проще, логичней и понятней. Например, из ЖК можно будет убрать раздел 7 (об оплате услуг ЖКХ), так как этот вопрос будет полностью регулироваться Гражданским кодексом. В трехмерной модели легко решается, например, проблема перепланировок, главу 4 ЖК можно будет тогда записать в таком виде:

Статья 1. В муниципальном арендном доме перепланировки по инициативе жильцов не допускаются.

Статья 2. В частном доходном доме перепланировка допускается с разрешения домовладельца.

Статья 3. В кондоминиуме перепланировка допускается с разрешения правления ТСЖ по согласованию с управляющей компанией.

И все, больше ничего не надо. Логика здесь простая: арендное жилье по инициативе жильцов, очевидно, не подлежит перепланировке. А за перепланировки в кондоминиуме ответственность полностью несут совладельцы в лице ТСЖ, здесь начинают работать обратные связи: чем быстрее они разломают свой дом, тем быстрее окажутся на улице и потеряют деньги, вложенные в его строительство. Еще пример: глава 3 (о переводе жилого помещения в нежилое) в трехмерной структуре вообще теряет смысл, ее можно просто убрать. В результате перехода на трехмерную модель жилого фонда весь ЖК можно будет тогда разместить на 20 - 25 страницах, а не 174-х, как сегодня. Он станет понятнее простым жителям, судьям, всем участникам жилищно-коммунальных отношений в регионах страны.

Многоквартирные дома (частный доходный дом, кондоминиум и муниципальный арендный), построенные по новым правилам, т.е. жилье системное, будем называть **новым** жильем, в отличие от **старого**, т.е. МКД-конгломератов. Новое жилье будет функционировать уже по рыночным правилам, поэтому его можно назвать не только новым, но и **рыночным**, в отличие от старого, **нерыночного**, социалистического (переходного) жилья. **Если мы сумеем остановить строительство конгломератов и начать переход на 3-мерную модель, то новое рыночное жилье будет постепенно увеличивать свою долю, вытесняя старое.**

Какова должна быть, на наш взгляд, правильная и эффективная система жилищного и коммунального хозяйства в России?

Необходимо иметь в виду четыре основных аспекта:

Во-первых, структура городского жилого фонда по видам жилых домов. Наилучшей представляется следующая структура:

- частный односемейный дом – 30%
- частный доходный дом – 30%
- кондоминиум, кооператив – 20%
- муниципальный арендный – 20%
- МКД-конгломерат – 0%

Из бюджета дотируется только муниципальный арендный дом, остальные существуют полностью на самоокупаемости.

Во-вторых, управление домом.

Каждый многоквартирный дом имеет хозяина, владельца (частный односемейный дом имеет владельца по определению).

- в частном доходном доме – домовладелец (физическое или юридическое лицо);
- в кондоминиуме, кооперативе – правление ТСЖ (юридическое лицо) или совладельцы (физические лица – для маленького кондо);
- в муниципальном арендном доме – департамент муниципального жилья.

Каждый дом имеет однородный состав жильцов, вследствие хорошей ротации, малоимущие и маргиналы – проживают в муниципальном арендном доме. Владелец управляет домом непосредственно или через управляющего (или УК), заключив с ним договор, имеющий юридическую силу. В случае некачественного управления владелец договор расторгает и подыскивает нового управляющего (или УК). Содержание и управление многоквартирным домом и придомовой территорией, т.е. домовладением (кроме муниципального арендного дома), находится полностью в юрисдикции владельцев, местная власть имеет ограниченные права вмешиваться в их дела.

Кондоминиум, не справившийся с управлением, должен погибнуть, т.е. превратиться в трущобы с последующим сносом (без компенсации из бюджета). Собственники, вложившие деньги в его строительство, их теряют – к сожалению (а может быть, к счастью), это механизм естественного отбора, он должен обязательно работать.

В-третьих, функционирование ЖКХ.

Владелец каждого дома заключает (самостоятельно или через УК) имеющий юридическую силу договор с предприятиями коммунального обслуживания. В этом договоре прописываются права и обязанности сторон: для предприятия – объем, качество и сроки поставки ресурсов (услуг), для дома – обязательства по оплате. Оплата – на расчетный счет предприятия. В случае неисполнения условий договора со стороны предприятия предусматриваются снижение платы и штрафные санкции, в случае неплатежей со стороны жильцов – санкции вплоть до отключения всего дома целиком. Договор, подписанный сторонами, подчеркиваем, должен иметь юридическую силу, т.е. с ним можно идти в суд. Отношения сторон регулируются Гражданским кодексом.

В-четвертых, участие местной власти.

Местная, муниципальная власть обязана:

- строить муниципальные арендные дома, управлять ими, заселять в них малоимущих и дотировать их из бюджета;
- обеспечивать качественную работу (при доступных тарифах) муниципальных предприятий коммунального обслуживания (особенно монополистов);
- предоставлять льготные кредиты (но не дотации) на цели строительства жилья.

Что делать с уже имеющимися МКД-конгломератами?

К сожалению, сделать с ними ничего нельзя. В рыночной среде они существовать не могут. Реформировать их невозможно. Остается единственный выход – сохранить для них командно-административную нерыночную среду. Надо сохранить для этого сектора дотации и субсидии. Управлять ими должны муниципальные УК (как уже отмечалось, приватизация ДЕЗов – это ошибка). Некоторые конгломераты можно превратить в кондоминиумы, некоторые – в муниципальные арендные дома (если доля приватизированных квартир невелика, местная власть может их выкупить).

Особенно тяжелые, маргинализированные, на грани трущоб МКД-конгломераты надо сносить. Выплачивая собственникам квартир денежную компенсацию, а социальным нанимателям предоставляя квартиру в муниципальном арендном доме.

На полную ликвидацию «социалистического», нерыночного жилья, т.е. МКД-конгломератов ненасильственным путем (при отсутствии политической воли) уйдет не менее 30-50 лет (до их полного физического износа). Возможно и больше, если техническое состояние таких домов будет поддерживаться за счет мощных бюджетных финансирований и убийственных поборов с населения.

Новое системное, рыночное жилье будет функционировать значительно, в разы эффективнее старого. Но это жилье – рыночное и ему присущи все рыночные риски. Например, каждый покупатель квартиры в кондоминиуме должен сознавать, что он рискует: в случае неэффективного управления, банкротства ТСЖ, превращения в трущобу, возможно падение цены на квартиру (вплоть до нуля), и вернуть вложенные деньги уже не удастся.

Теперь авторы настоящей книги-программы могут ответить на вопрос, вынесенный в название этой главы: есть ли свет в конце туннеля?

Если мы перейдем к системному жилью, к трехмерной модели, то свет в конце туннеля появится.

Только ждать этого придется очень долго. И каждый день неправильной жилищной политики отдаляет нас от цели. Чем раньше мы приступим к настоящим реформам, тем быстрее наступит момент, когда можно будет сказать, что пресловутый «квартирный вопрос» перестал портить не только москвичей, но и всех россиян.

Закон РФ «О муниципальном жилье в РФ» (проект)

Закон регулирует права и обязанности муниципальной власти в жилищной сфере. Целью данного Закона является:

- 1) социальная защита малоимущих,
- 2) регламентация участия муниципальной власти в жилищной сфере,
- 3) уменьшение коррупции в жилищной сфере.

Основные положения

1. Единственным видом муниципального жилья является квартира (комната) в муниципальном арендном доме (МАД). Другие виды жилья не могут находиться в собственности муниципального образования (МО), в том числе через аффилированные структуры.

2. Муниципальный арендный дом – это жилой многоквартирный дом, находящийся в собственности города (муниципального образования).

3. Источник средств для строительства МАД – местный бюджет. Другие источники финансирования не допускаются.

4. Все 100% жилых и нежилых помещений в МАД находятся в собственности МО, никакое отчуждение (приватизация, продажа) не допускаются. Возможно использование нежилых помещений на 1 этаже для предприятий торговли на правах аренды.

5. МАД является единственной формой участия муниципальной власти в жилищной сфере, участие бюджетных денег в других видах жилого фонда не допускается. Возможно льготное кредитование граждан (физических лиц) для целей строительства жилья.

6. Жилые помещения в МАД – отдельные благоустроенные квартиры с кухней не менее 5 кв. м. Возможен вариант жилых помещений в виде комнат (для одиноких), кухня и туалет на 5-7 комнат.

7. Правом проживания в МАД обладают только и исключительно малоимущие семьи, состоящие из граждан РФ или натурализованных мигрантов.

8. Семья признается малоимущей, если ее годовой доход на 1 члена семьи меньше половины среднегодового душевого дохода по данному МО. Среднедушевой годовой доход по данному МО ежегодно определяется статистическим органом и утверждается муниципальным выборным органом.

9. Исполнительная власть МО при наличии малоимущих обязана строить МАД.

10. Семья, получившая статус малоимущей, имеет право подать заявку в департамент муниципального жилья, и получить квартиру в МАД, или встать на очередь, если свободных квартир нет.

11. Норма жилой площади на 1 человека в МАД устанавливается федеральным законом. Квартира меньшей площади не может быть предоставлена.

12. Семье малоимущих предоставляется квартира в МАД на временный срок, на правах аренды, без права приватизации. Никакое отчуждение, в том числе обмен, не допускается.

13. Квартира в МАД предоставляется малоимущей семье исключительно для целей проживания. Использование ее под другие цели (офис и т.д.), а также сдача в наем или поднаем третьим лицам не допускается. В этом случае семья подлежит выселению в административном порядке.

14. Члены семьи, получившей квартиру в МАД, должны быть зарегистрированы по этому адресу. Дополнительно зарегистрироваться на этой площади могут только вновь родившиеся дети. При увеличении семьи ей должна быть предоставлена квартира в МАД большей площади.

15. Жильцы МАД оплачивают 50% стоимости коммунальных услуг (кроме телефона), остальное дотируется из местного бюджета. Плата за аренду жилого помещения и за управление домом не взимается.

16. Управление МАД осуществляется органом местной власти через муниципальную управляющую компанию. Никакие формы самоуправления жильцов не допускаются.

17. При неуплате за коммунальные услуги вопрос рассматривается жилищной комиссией. Если семья не имеет средств, ей назначается субсидия из местного бюджета сроком на 1 год. К злостным неплательщикам может быть применено взыскание на имущество (через суд).

18. Статус малоимущего предоставляется сроком на 1 год, каждый год его надо подтверждать. Семья, утратившая статус малоимущей, подлежит выселению из МАД в административном порядке.

Приложение 2

Малоимущим быть выгодно

Согласно новому Жилищному Кодексу малоимущие будут получать квартиры бесплатно в тех же домах, где прочие (не малоимущие) граждане будут квартиры за свои деньги приобретать, т.е. покупать. Вполне реальной становится ситуация, когда вы, напрягая все силы свои и своей семьи, отказывая себе во всем и влезая в долги, приобретете квартиру, а малоимущий пьяница получит точно такую же квартиру (а может и лучше – большей площади) рядом с вами. Что из этого получится – рассказал Игорь, знакомый одного из авторов этой книги.

– Какому умнику пришла в голову идея, что бесплатное и платное жилье может соседствовать? Население большинства московских новостроек представляет собой разношерстную компанию. Под одной крышей оказываются очередники, в немалой доле неблагополучные семьи, и покупатели, которым оказалась по карману самая дорогая в Европе московская недвижимость Мы с женой два года назад решили купить квартиру. Благо, позволяли и условия работы, и тогдашние цены на московском рынке недвижимости. Выбор пал

на район Марьино. К тому времени мы уже знали, что у нас будет ребенок, и хотели приобрести трешку, а не двушку, на которую в лучшем случае мы могли бы рассчитывать в другом районе. Естественно, квартиру мы покупали на этапе строительства, естественно, дом был сдан не вовремя, а с задержкой в 3 месяца, но это детали, которые можно было бы опустить. Естественно, что пока дом стоял полупустой, в подъезде неоднократно свинчивали пакетники, антенные распределители и т.д.

В общем, как только появились первые соседи на площадке, мы решили поставить внешнюю железную дверь на 4 квартиры. Ну, удобно, опять же не укрудут ничего со щитков на площадке. Эта железная дверь и стала потом для нас проклятием... Как оказалось, из 4 квартир на этаже две трехкомнатные продавались, а две однокомнатные распределялись очередникам. Господи, ну какому идиоту пришла мысль в голову, что бесплатное и платное жилье может соседствовать? И вот на протяжении последних 12 месяцев я с тоской в глазах наблюдаю, как аккуратный подъезд (дому всего 1,5 года!) превращается в пещеру наскальной живописи с изображением половых органов, нецензурными надписями, пардон, заблеванным лифтом и раскуроченными почтовыми ящиками. Ну, не могут люди относиться к бесплатному как к собственному.

Но это еще не все злоключения. Ближайшие к нам соседи (практически дверь в дверь) не появлялись с момента заселения дома около года. Каким замечательным было это время! И вот они появились. Оказалось, что нам сказочно «повезло», – урковатые личности из однокомнатной квартиры и не собирались бережно относиться к своему жилью. Ну, естественно, зачем же выводить звонок к металлической двери – есть же соседи. И тут началось. Постоянные звонки в дверь с просьбой открыть, поскольку нужно к нашим соседям, а у них звонка нет. Курение на площадке (ну, лень людям выйти к мусоропроводу, просто лень – можно покурить и под дверями квартир). Разбитые бутылки и весь набор украшений...

Однажды, возвращаясь с работы домой, застаю картину – участковый в сопровождении трех оперов устраивает засаду на жильцов этой квартиры. Спрашиваю: что случилось? В ответ: да тут грабители были, утром взяли одного, сейчас ждем второго, так что больше соседи вас беспокоить не будут. Ну, подежурили они на площадке ночь, поймали или нет, не знаю, но вроде тишина установилась. Недельку тишь да гладь...

Через две недели все вернулось на круги своя. Опять жуткая вонь из этой нехорошей квартиры (ну, там и бомжи живут, на ночь почему бы не пустить в угол к себе бомжа), опять мусор, опять звонки в квартиру. Апофеозом всего этого становится звонок в дверь в 2 часа ночи. Причем звонят именно в дверь квартиры, а не с площадки. Смотрю в глазок – там неизвестная женщина. Я спрашиваю: что вам нужно? Она говорит: мы пришли к вашим соседям в гости, но они ушли, а мы выйти не можем – откройте нам железную дверь, мы уйдем. В 2 часа ночи – каково? Ну, я разозлился и сказал: нет уж, только с милицией я вас отсюда выпущу. Приехал наряд, забрал этих друзей (познакомились они 4 часа назад, поехали пить, потом хозяин ушел с присказкой «сейчас вернусь»), а они

решили отчалить. И ничего лучше не придумали, как соседям звонить в 2 часа ночи!

В общем, надоело нам это дело, и сняли мы кнопки с внешней железной двери и домофоны поотключали. Неудобно, конечно, но может, через полгода-год уже отвыкнут эти полудурки от привычки звонить соседям и можно будет вернуть все на места свои. А пока я думаю: а что делать, если не отвыкнут? Очень бы хотелось предложить тому, кому в голову пришла мысль селить рядом тех, кто купил квартиру, и тех, кто получил ее на халяву, пожить в таком доме. И подумать о том, что прежде чем раздавать квартиры задаром, хорошо бы проверить, а готовы ли эти люди беречь то, что им подарили. Тем более что дарят эти квартиры за счет всех нас.

Приложение 3

Как элитный дом превратился в бомжатник *(удивительная история, впрочем, вполне закономерная)*

Удивительную историю рассказал недавно одному из авторов этой книги знакомый бизнесмен. Зовут его Павел. Несколько лет тому назад они с семьей приобрели квартиру в хорошем доме, который тогда позиционировался как элитный. Прекрасный только что построенный дом в хорошем районе Москвы, закрытая озелененная территория, подземная автостоянка, охрана, приличные соседи – тоже люди бизнеса, все это обещало благополучное существование. Но мечтам этим не суждено было сбыться.

Поначалу все было неплохо, правда, платить за коммунальные услуги и техобслуживание надо было довольно приличную сумму. Проблемы начались 2 года назад. Сосед, который приобрел квартиру одновременно с ними, не удержался на гребне успеха. Бизнес дал трещину, которую залатать не удалось, он пробовал поймать птицу удачи в других сферах, но безуспешно. Неудачи выбили его из колеи, и как это часто случается на Руси, он начал злоупотреблять алкоголем, т.е. пить, и в скором времени банально спился. Жена, забрав ребенка, ушла, и он остался один в элитной квартире. Известно, что пить в одиночку русский человек не может, поэтому появились собутыльники. Сначала это были люди более-менее приличные, потом все более простые алкаши с улицы. Виски и бренди заменились на водку и дешевый портвейн.

Пьянки продолжались и по ночам, тонкие перегородки монолита не защищали от шума, выспаться ночью стало проблематично. В общем предбаннике появились грязные бутылки, вонючее тряпье, постоянный неприятный запах. В довершение всего этот алкоголик перестал платить за квартиру (его долги, очевидно, раскидывались на остальных жильцов).

На мой вопрос, кто управляет домом, Павел не смог дать вразумительного ответа. Вроде какая-то фирма. Отыскать ее представителей оказалось делом непростым. Но Павел их все-таки нашел и поставил вопрос ребром,

когда это безобразия закончатся. На что менеджер развел руками – выселить человека из единственного жилья по нашим законам нельзя. Социальная защита, дескать. Соседи сверху и снизу тоже жаловались. «Так что желаю стойко переносить все тяготы и лишения социального государства, которое строится в нашей стране», – менеджер не лишен был чувства юмора. Но Павлу было не до смеха. «Более того, – добавил менеджер – этот пьяница имеет право на дотацию расходов по ЖКХ через социальные счета. Правда, он этого не знает, а если узнает, то эта дотация позволит ему оплачивать квартплату, так что выселить его будет в принципе невозможно».

Сейчас Павел пытается продать эту квартиру и купить другую в другом доме. Но потенциальные покупатели, узнав о соседстве, моментально ретируются. «Реально ее можно продать только за полцены, но столько денег терять не хочется», – говорит он. И опять же, где гарантия, что в другом доме не случится такая же история?

Вот такие удивительные приключения происходят в нашем пресловутом ЖКХ. Впрочем, ничего удивительного, в той системе жилищного и коммунального хозяйства, которая сложилась в современной России, это вполне нормально.

Приложение 4

Москва: курс на уплотнение, *(а также вольные размышления о нефти, газе и судьбе России)*

В конце 2007 года московское правительство утвердило уточненный генплан развития Москвы до 2025 года. Обновленный генплан разработан с расчетом того, что в Москве к 2025 г. будут жить 14 млн. жителей (вместо 12 по прежнему генплану). Реальная цифра будет, очевидно, 16-18 млн. (с учетом приезжих – 20-22 млн.) Для проживания такого количества жителей планируется построить более 70 млн. кв. м. жилья. Так как места для нового строительства в Москве практически не осталось, то единственным выходом для реализации планов московского правительства является дальнейшее уплотнение городской застройки.

Теперь сносить будут не только 5-этажки, но и 9-этажные здания. На их месте появятся 17-25-этажные, т.е. плотность застройки увеличится в 3-5 раз. Кто видел несколько таких реконструированных микрорайонов, впечатление тяжелое. На месте нескольких снесенных 5-этажек огромный каре расположились три 17-этажных дома, четвертый жилой корпус стоит несколько поодаль, образуя практически замкнутое пространство. В середине этого пространства – маленькая детская площадка с жалкой песочницей, несколькими скамейками и ряд чахлах прутиков, символизирующих «зеленую зону». Детей на этой «детской площадке» нет. Остальное пространство двора занимает огромное количество автомашин. Один из живущий в таком «микрорайоне», рассказывал, что

заснуть практически невозможно, всю ночь во дворе гудят клаксоны, воеет сигнализация, усиливаемая в замкнутом пространстве.

Известно, что высотные здания дороги в строительстве и обслуживании, кроме того, дискомфортны для здоровья человека, оптимальными во всем мире признаны 5-7-этажные дома. Но московскую строительную олигархию такие мелочи не заботят, сверхприбыли от жилищного строительства способны сломить любое сопротивление. В решении московского правительства предусмотрены и другие меры уплотнения Москвы. Например, много земли находится в районе прохождения ЛЭП. Непорядок, надо убрать их под землю, а на поверхности – строить жилье. Или высотное кольцо Москвы – пояс из жилых высоток в 30-50 этажей. Первоначально планировалось 60, теперь их будет уже 200. Еще одна мера – вывод и без того полумертвой московской промышленности за пределы города (где она окончательно погибнет). А на освободившихся площадях – строить, строить и строить. Надо же Ресиныным, Батуриным, Хуснуллиным и «Ко» заработать детишкам на молочишко.

Но одно только жилье строить нельзя. Надо строить и инфраструктуру – школы, магазины, больницы, дороги, парикмахерские, музеи, театры и т.д. По словам главных архитекторов Москвы план по жилью перевыполнен на 15 лет, теперь надо подтягивать инфраструктуру. По расчетам проектировщиков, на сегодняшний день в Москве не хватает свыше 300 км. дорог. Прокладывать их на земле нельзя (на земле будет строиться жилье), поэтому их будут вести по крышам домов, над линиями железной дороги. Появятся 2-й, 3-й, 4-й, 5-й уровни. Уже сейчас в районе Сокола и Коптево (Северный административный округ) строится «Северо-западная хорда» с 4-уровневыми развязками. Рядом с существующими многоквартирными домами! Так что строителям работы хватит надолго. Очень надолго. Можно представить, во что превратится Москва лет через 20-30, если обладаешь даже малой способностью фантазировать. В чем причина этого безумия?

Итак, Москва стремительно растет и уплотняется. По словам урбанистов, Москва по плотности застройки уступает только Гонконгу. Нет сомнения, что и здесь в скором времени мы будем впереди планеты всей. Почему в стране с самой большой в мире территорией самые тесные и скученные в мире города?

Кроме общих причин урбанизации, присущих всему миру, здесь видятся две чисто российских. Первая (мы об этом не раз уже говорили) – городская земля находится в муниципальной собственности, т.е. в собственности чиновников. И они в сговоре со строительными компаниями осуществляют застройку по принципу максимальной прибыли. А прибыль с 25-этажного дома при продаже квартир в 2,5 раза больше, чем при строительстве 5-этажного. Поэтому малозэтажная застройка, широко представленная в зарубежных городах (то же было и в городах дореволюционной России), в современной Москве практически отсутствует.

Московский строительный бизнес, сросшийся с городской властью, получает огромные сверхприбыли. Т.к. земля под коммерческую застройку предоставляется фактически бесплатно, а квартиры продаются уже по ре-

альным ценам, прибыль застройщика – это присвоенная (и поделенная с чиновником) земельная рента. Только одна Е.Батурина, жена бывшего московского мэра, «заработала» на жилищном строительстве, по официальным данным, свыше \$4 млрд. И она не одна такая. Огромную прибыль приносит строителям (и чиновникам) и муниципальное строительство. Львиную долю московского бюджета составляет бюджет строительного комплекса. Огромные деньги расходуются на строительство дорог, развязок, парковок, мостов, тоннелей. Один только 2-ярусный тоннель под Серебряным Бором чего стоит! – в прямом и переносном смысле. Скоро начнется строительство еще одного такого же, – крупнейшего в Европе! – тоннеля под заповедником «Коломенское»). Затевающиеся крупные амбициозные градостроительные проекты предназначены, прежде всего, для перекачки бюджетных денег в карманы строителей (и чиновников).

Но есть и другая, более фундаментальная причина. Ведь жилье строят, если его покупают, т.е. на него имеется спрос. Постоянное повышение цен на жилье в Москве (Москва вышла на 2-е место в мире по дороговизне жилья после одного такого же, – крупнейшего в Европе! – тоннеля под заповедником «Коломенское»). Затевающиеся крупные амбициозные градостроительные проекты предназначены, прежде всего, для перекачки бюджетных денег в карманы строителей (и чиновников).

Но есть и другая, более фундаментальная причина. Ведь жилье строят, если его покупают, т.е. на него имеется спрос. Постоянное повышение цен на жилье в Москве (Москва вышла на 2-е место в мире по дороговизне жилья после одного такого же, – крупнейшего в Европе! – тоннеля под заповедником «Коломенское»). Затевающиеся крупные амбициозные градостроительные проекты предназначены, прежде всего, для перекачки бюджетных денег в карманы строителей (и чиновников).

Но есть и другая, более фундаментальная причина. Ведь жилье строят, если его покупают, т.е. на него имеется спрос. Постоянное повышение цен на жилье в Москве (Москва вышла на 2-е место в мире по дороговизне жилья после одного такого же, – крупнейшего в Европе! – тоннеля под заповедником «Коломенское»). Затевающиеся крупные амбициозные градостроительные проекты предназначены, прежде всего, для перекачки бюджетных денег в карманы строителей (и чиновников).

Но есть и другая, более фундаментальная причина. Ведь жилье строят, если его покупают, т.е. на него имеется спрос. Постоянное повышение цен на жилье в Москве (Москва вышла на 2-е место в мире по дороговизне жилья после одного такого же, – крупнейшего в Европе! – тоннеля под заповедником «Коломенское»). Затевающиеся крупные амбициозные градостроительные проекты предназначены, прежде всего, для перекачки бюджетных денег в карманы строителей (и чиновников).

Но есть и другая, более фундаментальная причина. Ведь жилье строят, если его покупают, т.е. на него имеется спрос. Постоянное повышение цен на жилье в Москве (Москва вышла на 2-е место в мире по дороговизне жилья после одного такого же, – крупнейшего в Европе! – тоннеля под заповедником «Коломенское»). Затевающиеся крупные амбициозные градостроительные проекты предназначены, прежде всего, для перекачки бюджетных денег в карманы строителей (и чиновников).

стоить уже не 600 руб., а 400, и народ переключился на нее. Снизить цену ниже 500 руб. вы не в состоянии, вашу продукцию уже не покупают, вы вынуждены закрыть завод и уволить рабочих. Так как на остальных предприятиях саратовской области происходит то же самое, то сотни тысяч людей оказываются без работы и средств существования. Что им делать? Выхода два – либо устраиваться на предприятия экспортноориентированных отраслей (сырьевые, газ, нефть, цв. металлы), но там все места уже заняты, либо – продавать все что есть и подаваться в Москву. В Москве все деньги страны (80% всех финансовых ресурсов России, в том числе все нефтяные и газовые деньги), к ним и надо пристраиваться.

То же самое происходит и во всех остальных городах России. Аналогичная ситуация в сельском хозяйстве: наша сельхозпродукция не выдерживает конкуренции с дешевым (из-за дешевого \$) импортом, с/х предприятия разоряются и закрываются, люди в поисках заработка бегут в город. Но и в городе работу не найти, единственное место, где она еще есть – это Москва и московский регион. Ситуация усугубляется наличием огромного числа экономических иммигрантов, занимающих рабочие места.

При сохранении существующей тенденции лет через 10-15 вся отечественная промышленность (за исключением отраслей, обслуживающих экспорт, т.е. трубу, и м.б. еще оборонки), и все с/х прекратит свое существование. Большинство населения будет сконцентрировано в Центральном федеральном округе, Москве и Подмосковье. Огромные пространства Поволжья, Сибири и Д.Востока окажутся практически безлюдными, их без проблем захватят китайцы, возможно, еще казахи и узбеки. Население, не востребованное экономикой (не занятое качанием нефти и обслуживанием трубы), перестанет воспроизводиться, т.е. будет сокращаться (как оно сейчас и происходит). Зачем плодить безработных и никому не нужных людей? Россия сократится и по территории и по населению до размеров московского государства XV- XVI в.в.

Еще лет 10-15 назад мы могли собрать полностью свой, отечественный компьютер, теперь мы этого сделать уже не можем, мы полностью зависим от импорта. Зайдите в любой магазин (а их сейчас огромное количество), полки ломаются от товаров, но все эти товары – импортные, отечественные – только веники, галоши и спички. Лет через 15-20 мы не сможем производить вообще ничего, технологии и квалификация специалистов будут потеряны окончательно. Мы сможем только качать нефть и обслуживать трубу. И ВТО подталкивает нас именно к этому. Это называется международным разделением труда: высокие технологии – для белых людей, ну а чумазы и неграмотные поставщики сырья – это Россия. В этом заинтересованы иностранные производители и обслуживающие их интересы политики. Сценарий, предсказываемый России западными социологами (20-30 млн. жителей, занятых исключительно добычей нефти и газа и перекачкой их на Запад), вполне может реализоваться. Грустная получается картина.

В чем же ошибка? Ошибка была в самом начале, когда реформаторы приватизировали (т.е. передали в частные руки) природные богатства России. Их надо было оставить в государственной собственности и поставить

под жесткий государственный контроль. А теперь все наши миллиардеры (по их количеству Россия уступает только США, но и их мы скоро догоним и перегоним) – это люди, присвоившие себе природную ренту страны. То, что принадлежит нам, всем гражданам России, оказалось в карманах кучки людей, именуемых олигархами, умело воспользовавшихся безграмотной приватизацией и либерализацией экономики. А бизнес этот по экспорту сырья – непыльный, думать не надо, качай нефть и гони ее на запад, вот и вся премудрость (правда, приходится думать, на что бы потратить добытые миллиарды). И вот теперь мы пожираем плоды.

Итак, народ постепенно стягивается в Москву и московскую область. Но недостаточно просто купить квартиру в Москве, надо еще найти работу. И она находится, несмотря на практически полную гибель московской промышленности. Это офисы нефтяных, газовых и других экспортных компаний. Это процветающие на импорте торговые компании. Это услуга олигархов, удовольствия и развлечения: рестораны, казино, театры, ночные клубы, шоу-бизнес и многое другое. Большие деньги – это роскошь, изысканные удовольствия и развлечения. Они требуют качественного обслуживания. Вот и работает бывший рабочий Сормова или Уралмаша охранником в казино, с ненавистью глядя на лощеных экспортных миллионеров, их прихлебателей в обнимку со «звездами», тратящих за одну ночь сумму, равную его годовой зарплате.

Москва все больше превращается в город офисных (и не только офисных) крыс, услуги, торгашей, шоу-бизнеса, экспортных олигархов и их многочисленных пособников. Малосимпатичная публика. И все живут за счет трубы, раскручивая для населения Москвы бесконечную «спираль потребительского рынка».

Давайте пофантазируем и представим себе, что сегодня в 24.00 по Московскому времени в России закончились вся нефть, газ, цветные металлы, лес, рыба. Что произойдет завтра?

Проснувшись утром и включив радио, мы узнаем из новостей, что на биржах произошло резкое падение рубля относительно мировых валют. Рубль подешевеет примерно в 4 раза (как это было в 1998 г.), до 120 руб. за 1\$. Логика здесь такая: сырье составляет примерно 80% нашего экспорта, т.е. из каждых 100\$ в стране – 80\$ сырьевых. Если их убрать, то останется 20\$, т.е. ровно пятая часть. Количество поступающих в страну долларов сократится, таким образом, в 5 раз, что приведет, соответственно, к их удорожанию в 5 раз. Реально удорожание будет меньше, т.к. в стране имеются еще золотовалютные запасы ЦБ. Первым следствием этого будет подорожание в 4 раза импортных товаров. Придя в магазин, мы с неприятным удивлением обнаружим, что все ценники – новые, и цены сильно «кусаются». Японский DVD-плеер, еще вчера стоивший 2,5 тыс. руб., сегодня стоит уже 10 тыс., турецкие ботинки за 1,5 тыс. сегодня уже 6 тыс., автомобиль «Киа» за 250 тыс. – зашкаливает за миллион, и т.д. по всему списку. Ну а та самая китайская кофемолка красуется на прилавке с ценой 2000 руб. Отметим, что цены на товары отечественного производства не изменятся.

Спрос на импорт резко сократится, торговые компании понесут огромные убытки и быстро разорятся. Сотни тысяч их сотрудников окажутся без работы. Естественно, закроются многочисленные офисы нефтяных, газовых компаний и других экспортных фирм. Начнут испытывать трудности, а затем и «посыпятся» банки и инвестиционные компании, ведь они кредитуют главным образом экспорт-импорт. Вслед за этим закроются и дорогие рестораны, казино, развлекательные центры, т.к. некому и нечем уже будет оплачивать их дорогие услуги. Сотни тысяч охранников, барменов, крупье, стриптизеров, проституток, сомелье, визажистов, стилистов, «звезд» эстрады и шоу-бизнеса, обслуживающих жирных экспортно-импортных миллионеров и их прихлебателей, останутся без работы. Потеряет работу и Петя Листерман, известный сводник и поставщик девочек («лохматого золота») для олигархов. Помыкавшись какое-то время без работы, Петя уедет в Израиль, ну а мы дружно скажем ему – скатертью дорожка.

Уж так сложилось в новейшей истории России, к великому сожалению, что краеугольными камнями, основой нашей экономики стали экспорт (вывоз) нефти, газа, цветных металлов и другого сырья. И, соответственно, импорт (ввоз) товаров народного потребления, в основном китайских и турецких. Если эти «священные камни» вытащить, российская экономика развалится как карточный домик. Если раньше мы что-то производили, то теперь мы только добываем, опустошая, проедаая природные богатства страны. Россия прочно «подседа» на сырьевую иглу с трагическими, как для всякого наркомана, последствиями. Мы очень сильно рискуем, надеясь купить все что нам нужно, за нефтедоллары. Есть такое слово «эмбарго», мы его немного подзабыли, оно нерыночное, и в случае каких-либо международных осложнений по команде из США с помощью эмбарго нас легко поставят на колени. Это к вопросу о национальной безопасности России. Но мы несколько отвлелись.

Что же произойдет дальше?

Резко сократится количество рекламы на TV (ведь рекламируют в основном импорт), и отпадет необходимость в дебильных сериалах, насилии, жестокости и крови, являющихся «прокладкой» между рекламными роликами. Какое-то время на плаву будут держаться бюджетники, но и они скоро пойдут на дно, ведь бюджет у нас тоже нефтяной и газовый.

В Москве наступит безработица, устроиться на работу станет чрезвычайно трудно. Резко подорожает продовольствие (80% продовольствия в России – это опять импорт), в Москве станет трудно прокормиться. Все приехавшие в поисках работы начнут в спешном порядке покидать Москву. Закроются кавказские продуктовые и вещевые рынки, ведь они тоже торгуют в основном импортом. Азербайджанцы, грузины, армяне и другие кавказские, а также азиатские люди упакуют чемоданы и вместе со своими многочисленными семьями вернутся в свои аулы. И им мы тоже скажем – скатертью дорожка.

Город опустеет, многие жилые дома окажутся наполовину незаселенными, пустующие квартиры будут заполняться бомжами, крысами, нелегальными иммигрантами. Впрочем, миграционный поток тоже иссякнет. Гастарбайтеры вернутся на свою этническую родину. В России уже нельзя будет заработать много долларов. Из-за сокращения спроса на жилье в Москве цены на него резко (в 5-10 раз) упадут. Вслед за этим прекратится жилищное коммерческое строительство. Прекратится и муниципальное строительство (мостов, тоннелей, развязок, театров, спортивных центров и т.д.), т.к. бюджет Москвы опустеет (он тоже на 80% нефтяной и газовой). Резко подорожает бензин, импортные иномарки, заполонившие Москву, окажутся брошенными их хозяевами. Наконец, отчалит на один из «запасных аэродромов» и очередной мэр Москвы, как это сделал Юрий Лужков со своей командой. Делать в Москве им будет больше нечего, да и небезопасно.

Картина получается как в фильмах ужасиков. Полупустая Москва. Громады темных, неосвещенных небоскребов. Брошенные, разворованные и разграбленные дорожные магазины, рестораны, казино. Редкие одинокие прохожие. Брошенные новенькие иномарки. Пустые дороги (уж какие теперь пробки!). Последние стаи изголодавшихся ворон, крыс, мышей и бездомных собак ... Конец нефтяной и газовой эпохи!

Это будет в первый год. А на второй год начнется позитив.

В один прекрасный (воистину прекрасный!) день моя китайская кофемолка сломается. И я приду к вам, бывшему директору волжского завода кофемолок, и скажу, что новую импортную я купить не в состоянии по причине ее крайней дороговизны. И что не худо бы наладить производство отечественных. И вы бросите свою работу крупье в московском казино (из немногих выживших), вернетесь в свой родной город Волжск, отопрете двери своего бывшего завода, сдуете толстый слой пыли со станков в цеху и со столов в КБ, выметете с пола слой мусора, использованных шприцев и пустых бутылок. Найдете бывших своих работников, еще не спившихся окончательно и не погибших в бандитских разборках, и через 2-3 месяца наши кофемолки опять поступят в магазины и будут пользоваться бешеным спросом. Рабочие бросят пить и начнут работать, потому что их зарплата резко вырастет, ведь цену на свою кофемолку вы можете поставить не 450 руб. как прежде, а все 1800 (китайская-то стоит 2 тыс.). Прибыль от производства кофемолок резко возрастет. Народ кинется производить кофемолки. И очень скоро вашими конкурентами будут уже не китайские, а кофемолки из Волгограда, Ставрополя, Иркутска, Коломны, Бельска, Кимр, Павлова Посада, Венева, Костромы, Коврова.. И так по всему спектру товаров народного потребления.

Вслед за подъемом отечественной промышленности появится спрос на квалифицированных рабочих, инженеров и на науку. Рабочие, инженеры, ученые станут много зарабатывать. А мальчики и девочки будут мечтать получить профессию не брокера, дилера, крупье или мерчендайзера, а токаря, слесаря, наладчика аппаратуры, инженера, строителя,

технолога, специалиста и т.д. Резко вырастет престиж знаний. Опять засветятся огнями цеха опустевших предприятий. И московская проститутка с облегчением выбросит в мусорный бак свой «боевой прикид» и вернется в свой родной город Иваново, где живет ее старенькая мать и где снова заработают текстильные фабрики.

И в родной Москве опять восстановится благоприятная и безопасная жизнь для ее горожан и многочисленных гостей-туристов.

До новых встреч в Москве, друзья!

Аналогичная картина произойдет и с продукцией сельского хозяйства. Ножки Буша будут стоить уже не 75 руб. за кг, а 300 руб. Народ кинется покупать липецкие окорочка, которые не замедлят подорожать до 250 руб. за кг. Это приведет к резкому росту прибыльности сельского хозяйства. Люди начнут возвращаться в опустевшие деревни и займутся там ставшим прибыльным сельскохозяйственным производством. Начнется подлинное возрождение России. Это будет русский национальный капитализм.

Мечтать, как говорится, не вредно. Но опустимся с небес на землю. Нефти, газа, цветных металлов, леса в России очень и очень много, хватит надолго, ну а правительство ... о правительстве дипломатично умолчим. И вспомним бессмертные слова кота Матроскина: «у нас всего много, у нас мозгов не хватает».

Литература

1. Страйк Р., Косарева Н. Реформа жилищного сектора России, 1991–1994. М.: Институт экономики города, 1994.
2. Косарева Н., Страйк Р. Приватизация жилья в Российской Федерации. М.: 1992.
3. Дэниелл Д., Пузанов А., Страйк Р. Рекомендации по разработке программ повышения квартирной платы и введения пособий на жилье в городах и республиках РФ. М.: Институт экономики города, 1993.
4. Клеман Н.М. Жилищная проблема в современной Великобритании. Науч.–аналит. обзор. М.: ИНИОН, 1994.
5. Чернышев Л.Н. Кризис экономики жилищно-коммунального хозяйства. // ЖКХ, журнал руководителя и главного бухгалтера. 2003, №7
6. Шомина Е.С. Жители и дома. М.: Редакционно-издательский центр «Муниципальная власть», 1999.
7. Шомина Е.С. Уроки демократии по месту жительства. М.: Народный фонд, 2001.
8. Петров А.А., Шананин А.А. Системный анализ экономики: проблема агрегированного описания экономических отношений. // Математическое моделирование: методы описания и исследования сложных систем. М., Наука, 1989.
9. Постановление правительства Москвы «О комплексной городской программе формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья». №690 от 29.08.2000г.
10. Полтерович В.М. Институциональные ловушки и экономические реформы. // Экономика и математические методы. 1999, Т.35, вып.2.
11. Глазунов С.Н. Модели и методы управления структурой собственности жилого фонда. Канд. диссертация, М., ИПУ РАН, 2005.
12. Глазунов С.Н. Модель управления структурной перестройкой в ЖКХ. // Труды Международной конференции «Теория активных систем», Москва, 2003.
13. Егоров Е.В., Потапова М.В. Экономика жилищного хозяйства в России. М.: Теис, 2002.
14. Шумилов М.М. Городское самоуправление, жилищный вопрос и деятельность жилтовариществ в пореформенной России. Новгород, 1998.
15. Глазычев В.Л. Глубинная Россия: 2000 – 2002. М., Новое издательство, 2003
16. Глазычев В.Л. Россия: принципы пространственного развития. Центр стратегических исследований ПФО, 2005
17. Глазычев В.Л. Жилье – это не только квадратные метры. // Новый адрес, №5, 2004

18. Кулакова И. История московского жилья. М., ОГИ, 2006.
19. Бирюков П. П. Совершенствование управления жилищным фондом города в условиях реформы ЖКХ. М.: Изд-во ВИМИ, 1997.
20. Ногин В.Д. Принятие решений в многокритериальной среде. М.: Физматлит, 2002.
21. Розен В.В. Математические модели принятия решений в экономике. М.: Высшая школа, 2002.
22. Жилищная экономика. Housing Economics. Под ред. Г.Поляковского. М.: Дело, 1996.
23. Жилье. Комплексный взгляд. / Международный институт строительства (МИС), Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ). Под общ. ред. В. М. Агапкина. М. АВЧ, 2001.
24. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Основы управления муниципальным хозяйством. М.: 1997.
25. Ф. Энгельс. Происхождение семьи, частной собственности и государства. М.: Политиздат, 1986.
26. В. Крестовский. Петербургские трущобы. М.: Терра, 1996.

РОССИЙСКАЯ ОБЪЕДИНЕННАЯ ДЕМОКРАТИЧЕСКАЯ ПАРТИЯ «ЯБЛОКО»»

Партия «ЯБЛОКО» была создана в декабре 2001 г. на базе общероссийской общественно-политической организации «Объединение «ЯБЛОКО», которой предшествовал созданный в 1993 г.

избирательный блок «ЯБЛОКО». Партия была представлена фракцией в Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации I–III го созывов.

Один из основателей партии и ее Председатель (до 2008 г.), доктор экономических наук, профессор Г.А. Явлинский занимал четвертое и третье места в выборах Президента РФ 1996 и 2000 гг.

Партия находилась и находится в оппозиции действующей власти, последовательно выступала против криминальной приватизации 1990-х гг., залоговых аукционов, войны в Чечне, сворачивания демократических институтов, ущемления прав и свобод граждан, аннексии Крыма.

Идеология партии «ЯБЛОКО» – социально-либеральная. Партия выступает за социальную рыночную экономику, равенство стартовых возможностей, развитие конкурентности в политике и экономике, укрепление демократических институтов, правовое государство, контроль граждан за властью.

Главный лозунг партии: «За свободу и справедливость!».

Действуя в условиях российского консолидированного авторитарного политического режима, партия защищает права граждан и участвует, по мере реальных возможностей, в выборах разного уровня.

Партия «ЯБЛОКО» – член Либерального интернационала (с 2002 г.), Европейской партии либеральных демократов и реформаторов (ALDE, с 2006 г.), фракция «Зеленая Россия» является ассоциированным членом в Европейском Альянсе зеленых партий.

В партии «ЯБЛОКО» – 76 региональных отделений, более 32 тысяч членов. В составе Партии действуют фракции: «Зеленая Россия», Гендерная, Правозащитная, Социал-демократическая, есть активные молодежные организации в регионах.

Фракции партии есть в региональных парламентах Санкт-Петербурга, Псковской области и Республики Карелия, фракции и депутаты в органах местного самоуправления 23 регионов.

По инициативе партии в ноябре 2013 года создан Комитет противодействия ксенофобии, в котором работают вместе с партией ряд правозащитных организаций, Союз журналистов и национальные сообщества.

Партия в ходе акций прямого действия вместе с инициативными группами граждан и общественными движениями защищает права граждан в социальной сфере, борется против уплотнительной застройки, против опасных производств, за доступ к берегам водоемов, за сохранение памятников культуры и т.д.

Председатель партии – С.С. Митрохин, депутат Государственной Думы I–III созывов, Московской городской Думы в 2005–2009 гг., кандидат политических наук.



**Российская объединенная
демократическая партия ЯБЛОКО**

Почтовый адрес:
119017 Москва,
ул. Пятницкая, д. 31/2, стр. 2
Тел.: +7 495 780 3010
Факс: +7 495 780 3012
E-mail: info@yabloko.ru

www.yabloko.ru
www.eng.yabloko.ru