

УДК 316.33

Кандаурова Татьяна Ивановна,

кандидат социологических наук, доцент кафедры социально-культурного сервиса и туризма НОУ ВПО «Московский институт юриспруденции»,
г. Москва

e-mail: volga1960@list.ru

Ильченко Светлана Владимировна,

кандидат педагогических наук, доцент кафедры документоведения,
государственного и муниципального управления НОУ ВПО «Московский
институт юриспруденции», г. Москва

e-mail: strelec200763@mail.ru

ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА - "БОЛЬНОЙ ВОПРОС" СОЦИАЛЬНОГО ОБУСТРОЙСТВА РОССИИ

Аннотация: В статье рассматриваются вопросы частно-государственного партнерства в ЖКХ на различных этапах истории страны. Характеризуются современные проблемы, задачи партнерства и его участники.

Ключевые слова: Общественные интересы, жилищно-коммунальное хозяйство, государственное и муниципальное управление, Товарищество собственников жилья.

Kandaurova Tatyana Ivanovna,

candidate of sociology, associate Professor, Department of socio-cultural service and tourism NOY VPO «Moscow Institute of Law», Moscow

e-mail: volga1960@list.ru

Ilchenko Svetlana Vladimirovna,

candidate of pedagogical Sciences, associate Professor, Department of Documentation, state and municipal government NOY VPO «Moscow Institute of Law», Moscow

e-mail: strelec200763@mail.ru

THE HOUSING PROBLEM IS "A SORE POINT" FOR SOCIAL DEVELOPMENT IN RUSSIA

Abstract: The article deals with the issues of public-private partnership in housing and communal services at different stages in the history of the country. Characterized by modern problems, objectives of the partnership and its participants.

Keywords: Public interest, housing and utilities, state and municipal government, homeowner Association.

Особо значимым направлением частно-государственного партнерства реализуемого в России, является ЖКХ - передача муниципального жилищного фонда на обслуживание коммерческой фирме, создание управляющих компаний в сфере управления и обслуживания жилищного фонда; обеспечение жилого сектора теплом и горячей водой и т.д. Эти формы признаются актуальными инструментами решения жилищной проблемы, которая острой была и остается для россиян и власти. О «квартирный вопрос» разбивалось множество судеб и хороших начинаний. Жилищная проблема возникла давно и имеет множество вариантов решения. В ситуации двадцатых, как и сегодняшней, было налицо хозяйственное становление. Результаты мер и мероприятий проводимых тогда, оказались успешными и помогли восстановить и даже нарастить жилищный потенциал страны.

В самом начале проведения советской модернизации в сфере ЖКХ рассчитывать на высокое качество не приходилось. Строить что-то новое не представлялось возможным, да и цели такой государство не ставило. Было много площадей, которые просто уплотнялись. Как таковые ремонтные работы жилого фонда выглядели как разукрупнение квартир. Именно тогда в массовом порядке появляются так называемые коммуналки. Образ жизни большинства людей становится коммунальным, не предполагающим ответственности за содержание своего жилища и тем более вложение личных средств в его улучшение.

Через некоторое время жилищное хозяйство показало неэффективность государственного централизованного управления. И основной признак эффективного управления - способность учесть обстоятельства и потребности конкретного дома не был реализован. Изменение жилищной политики произошло в последующий период

НЭПа. Именно тогда стал восстанавливаться жилищный фонд, люди стали нести ответственность за свое жилье. В личной собственности не стало бывших доходных многоквартирных домов, они оставались в собственности местной власти. Управлялись эти дома централизованно и жилищными товариществами - коллективными арендаторами муниципальной собственности. Но возникла другая проблема - люди отвыкли платить за коммунальные услуги.

Внедрение в практику, а более в сознание платности за жилье носило длительный и трудный характер. Население должно было осознанно взять на себя бремя забот, а для этого необходимо было создать некоторые привилегии и привлекательные условия.

Поэтому поэтапно государство предпринимало ряд шагов: 1) было отменено административное выселение из домов жилищных товариществ; 2) позволено «самоуплотнение» излишков площади; 3) дано право членам товариществ на первоочередное получение площади в кооперативе; 4) право сдачи свободных помещений в субаренду; 5) разрешено было коммерческое использование нежилых помещений; 6) получение кредитов банка. Цель всех этих мер - открыть возможность иметь жилье в собственности.

Еще одно направление, которое государство поддержало, стало подготовка специальных хозяйственных кадров, работающих в товариществах жилищно-арендной кооперации (ЖАКТах) на основе найма. Подготовка управдомов осуществлялась на паевых началах ассоциациями тех же ЖАКТов. Все эти мероприятия способствовали массовому созданию товариществ.

Сейчас, в современной России с введением ЖК РФ с 2005 года создаются ТСЖ (Товариществ собственников жилья) прообразы тех первых организаций. «Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в

многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо...имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах.... для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг»[1].

В большинстве районов и городов процесс этот начался медленными темпами. До настоящего времени существует ряд проблем, затрудняющих создание и деятельность жилищных товариществ сегодня:

- администраций отдельных городов и районов в создании и функционировании ТСЖ не видят необходимости, а иногда встречается и прямое противодействие их бюрократических структур;
- финансовый механизм распределения и перевода бюджетных дотаций непосредственно на счет ТСЖ не эффективен;
- механизм предоставления товариществам прав пользования и распоряжения нежилыми помещениями и частями земельного участка обставлен большим формализмом;
- население не знакомо с преимуществами, которые можно получить вступив в ТСЖ и о том как реализовать самоуправление.

Законодатели всех уровней принимают документы, однако их реализация не всегда понятна и принимается собственниками. Так, в Москве осуществляется организационное и нормативно методическое обеспечение ТСЖ, а также координация действий администраций округов и управ по созданию и участию в деятельности ТСЖ. Назначены представители, ответственные за создание и деятельность ТСЖ, созданы Центры реформирования ЖКЖ, которые должны оказывать им практическую помощь ТСЖ и осуществлять контроль за их деятельностью. Ресурсоснабжающие организации отпускают тепловую, электрическую энергию, воду для жилых помещений, находящихся в составе ТСЖ, по тарифам, установленным для жилых домов.

Однако опросы собственников подтверждают, что серьезной причиной, сдерживающей развитие этой формы самоорганизации населения, является отсутствие у граждан опыта самоуправления, психологическая их неготовность и боязнь взять на себя ответственность за будущее жилого дома, пассивность в принятии каких либо решений выходящих за пределы собственной квартиры. Кроме того, экономическая нестабильность в обществе приводит к тому, что для многих непосильной становится плата за собственное жилье, а поменять его на меньшее не позволяет сила привычки, традиция думать, что государство должно помочь. В этой связи следует учитывать и применять методы непосредственной мотивации к деятельности (принятию решений) к которым относятся подражание, заражение, внушение, убеждение и агитация. При этом подражание и заражение относятся к эмоциональным способам влияния на поведение людей, а внушение, убеждение и агитация – к рассудочным [2].

Анализ состояния и тенденций развития форм социально-государственного партнерства в сфере ЖКХ показывает, что в 2014 году в Москве количество Товариществ собственников жилья сократилось с 8 тыс. до 4,3 тыс. Половина из зафиксированных ТСЖ оказались фиктивными и были ликвидированы. При этом половина из оставшихся 4,3 тыс. ТСЖ не соответствует законодательным нормам. По отчетам Мосжилинспекции, 82 компании были оштрафованы на 300 тыс. руб. каждая, а их руководители на 50 тыс. руб. за не раскрытие информации.. Дисквалификация руководителей УК является вторичной мерой, и ее применяет суд. В частности, из 82 штрафованных организаций дисквалифицированы были руководители двух ДЕЗов и двух управляющих компаний.

В настоящее время товарищества собственников жилья становятся основной формой управления в домах-новостройках, где большая часть

квартир принадлежит частным лицам, в домах ведомственного фонда и ЖСК, члены которых полностью выплатили пай за квартиру. Многие Товарищества является убыточным, так как техническое обслуживание лифтов, уборка лестничных клеток, освещение мест общего пользования, вывоз и сбор мусора, и д.р. все это не может оплачиваться жильцами в полном объеме, а значит, это ложится убытком на товарищество. Поэтому необходимо искать другие источники финансирования, за счет которых можно будет покрыть эти убытки. Как, например, введение платной стоянки для транспорта жильцов и ночная охрана придомовой территории, собственной диспетчерской лифтовой службы, которая будет выполнять мелкие неполадки лифтов. Эти мероприятия позволят не только сократить расходы товарищества, но и снизить дотации которые выплачивает государство.

Таким образом, выявляются современные проблемы создания и неэффективного функционирования ТСЖ:

- слабая информированность граждан;
- сложность процедур и высокая стоимость оформления товариществ и регистрации недвижимого имущества в кондоминиумах в едином государственном реестре;
- несовершенство нормативной базы и недостаточная поддержка со стороны администраций;
- недостаток профессиональных кадров по управлению жильем.

Людей сегодня волнует рост коммунальных тарифов. Особенно остро воспринимается введенная с 01.07. 2015 года в Москве, а в других регионах и ранее, норма об отчислениях собственников средств в фонды капитального ремонта жилья. И то, что ставки отчислений имеют региональный аспект, еще более обостряют ситуацию.

Эффективное частно - государственное партнерство в области жилищного вопроса требует высокопрофессионального кадрового

обеспечения, что предполагает обучение и повышение квалификации сотрудников на всех уровнях. Населению необходимо разъяснять и помогать в организации самоуправления. Таким образом, как и век назад «больной вопрос» - ЖКХ продолжает быть ведущим в системе государственного и муниципального управления в нашей стране. В интересах социального обустройства России его решение занимает ведущее место.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12 2004 г. № 188-ФЗ, ст. 135: [Электронный ресурс] // Гарант: [сайт информ.-правовой компании]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/law/12038291-000.htm> (дата обращения: 04.09.2015).
2. Ильченко С.В., Кандаурова Т.И. Мотивационный механизм в управлении поведением персонала // Научно-методический электронный журнал «Вестник экспериментального образования». – 2015. – № 02. – URL: <http://www.ppacademy.ru/wp-content/uploads/2015/08/00008.pdf> – ISSN 2412-9496.