

УДК 332.87

**А.В. Семенов, Д.Г. Золотозубов****A.V. Semenov, D.G. Zolotozubov**Пермский национальный исследовательский  
политехнический университет

Perm National Research Polytechnic University

**ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН  
В РЕШЕНИИ ПРОБЛЕМ УПРАВЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В РОССИИ  
EXPERIENCE OF FOREIGN COUNTRIES  
IN PROBLEM-SOLVING MANAGEMENT  
OF HOUSING FACILITIES IN RUSSIA**

Представлен опыт зарубежных стран, который связан с организацией управления жилищным фондом. Рассмотрены модели жилищного фонда таких стран, как Франция, Германия, Швеция, Голландия, Финляндия и др. Представлены примеры городских районов в Швеции, где применяются нестандартные решения в управлении жилищным фондом, при воспитании у жителей чувства ответственности за жилищно-коммунальное хозяйство. Приведены современные подходы к управлению жилищным фондом. Рассмотрена конкурентоспособность управляющих организаций. Изложены некоторые особенности, которые позволяют отличить среднего российского потребителя жилищно-коммунальных услуг от европейского. Разработаны идеи, которые могут быть в последующем реализованы на российском рынке жилищных услуг. Выявлено направление, по которому необходимо двигаться государству для успешно развития жилищного фонда, а также снижению коммунальных услуг.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, управляющие организации, кондоминиум, квартирносъемщики, эксплуатация и управление жилым домом, жилищно-коммунальные услуги.

This paper describes the experience of foreign countries regarding management of housing facilities. We review models of housing facilities in such countries as France, Germany, Sweden, Holland, Finland and others. We describe the examples of urban areas in Sweden, which show specified solutions in housing facilities management and in building the sense of being owner. We show modern approaches in housing facilities management and competitiveness of managing company. This paper describes some special aspects which allow to differ an average customer in Russia from a customer of public utilities in Europe. We study the ideas which can be used further in the Russian market of public utilities. We identify the direction which the government should follow for successful development of housing facilities and for reduction of public facilities.

**Keywords:** housing facilities, managing companies, condominium, householder, operation and management of accommodation unit, public utilities

Проблема, связанная с организацией эффективного управления многоквартирными домами (жилищного фонда), в России сегодня очень актуальна. Неудачные преобразования, связанные с приватизацией жилфонда в 90-х годах

прошлого века, сформировали большое количество собственников жилья, которые не смогли провести своевременный ремонт и неэффективно распоряжались собственностью. Кроме того, в нашей стране никто не уделял должного внимания воспитанию у населения чувства гражданина-собственника, ответственного за состояние жилищно-коммунального хозяйства.

В связи с этим, а также по ряду других причин россиянам необходимо изучить опыт западных стран, которые имеют некоторые успехи в вопросах, связанных с организацией управления жилищным фондом, отношениями собственников, квартиросъемщиков к жилому дому, и провести ряд преобразований для эффективного управления многоквартирными домами.

За рубежом, особенно в Западной Европе и США, широко распространена модель совместного владения жилым домом – кондоминиум, для управления которой создается ассоциация собственников жилья (в России есть подобная форма – товарищество собственников жилья). Например, в Чехии и Словакии члены кондоминиума могут установить запрет на продажу квартиры собственника, пока он не погасит долг за коммунальные услуги, либо могут обязать собственника продать квартиру через аукцион и погасить долг за счет вырученных средств [1]. В нашей стране данная модель трудно приживается из-за высокого физического и морального износа зданий, ремонт которых требует высоких денежных затрат собственников. Таким образом, приоритетным направлением создания кондоминиумов является новая застройка.

На сегодняшний день зарубежные модели управления жилищным фондом отличаются высокой степенью упорядоченности правовых и экономических аспектов приобретения, владения и пользования жилыми зданиями и в первую очередь учитывают интересы граждан.

Большая часть жилищного фонда США принадлежит частным лицам, и в одном жилом доме практически нет квартир с различной формой собственности. Жилые дома полностью принадлежат либо одному собственнику, либо являются кондоминиумами, либо это собственность муниципалитета [2]. Наличие нескольких форм собственности в многоквартирном доме характерно для большинства домов нашей страны, что создает ряд трудностей в управлении жилым домом.

В Германии после объединения ФРГ и ГДР управление жилфондом стали осуществлять управляющие и жилищно-строительные компании (общества с ограниченной ответственностью), которые имеют независимый статус и контролируются муниципалитетами. В муниципальных образованиях, где располагается небольшой жилищный фонд, этот фонд передавался по договорам небольшим специализированным предприятиям.

Приватизация жилья производилась на добровольной и платной основе. Для поощрения процесса приватизации в Германии были предусмотрены:

- льготные кредиты банков;
- дотации для приобретения квартир;
- иные финансовые механизмы поддержки в рамках программ развития восточных земель.

В столице Германии – Берлине – существуют три различные формы собственности предприятий:

- 1) предприятия, обеспечивающие население коммунальными услугами, которые существуют как открытые акционерные общества (для управления таким предприятием из местных политиков создается наблюдательный совет);
- 2) жилищные товарищества в виде ООО;
- 3) частные предприятия, имеющие дома в собственности для своих работников.

Жилищные товарищества в виде ООО отличаются от российских ТСЖ тем, что каждый член товарищества имеет всего лишь один голос, также обязательным условием является уплата членского взноса, который возвращается через два года в случае выхода из товарищества. В товариществе избирается один человек от шести жителей для формирования представительного собрания, составляется список лиц, которые в случае необходимости могут заменить выбранных кандидатов. Из выбранных членов собрания формируется наблюдательный совет, который, в свою очередь, избирает председателя товарищества, его заместителей и секретарей.

Управление жилищным фондом в Польше представлено следующими формами собственности: товариществами, обществами потребителей жилья, кооперативами, товариществами общественного строительства. Кооперативная форма управления домами появилась в Польше в 70-е годы прошлого столетия. Государство выделяло кооперативам земельные участки в аренду на 99 лет. При вступлении в кооператив жители оплачивали до 50 % стоимости квартиры, государство предоставляло кредиты в размере 50 % от стоимости квартиры. Главная особенность состоит в том, что кооперативы имеют право строить коммерческую недвижимость (кафе, магазины, автостоянки) и сдавать ее в аренду. Средства, полученные от аренды, направляются только на ремонт (текущий, капитальный) жилищного фонда.

Муниципалитет и частные инвесторы принимают активное участие в товариществах общественного строительства. За счет муниципалитета ведется строительство квартир для граждан, которые не могут купить жилье на рынке недвижимости. Общество потребителей жилья является ассоциированным объединением собственников домов. Цели таких объединений – защита интересов жителей и определение путей развития конкретной территории.

В Финляндии управление домом или квартирой осуществляется при помощи жилищных или квартирных акционерных обществ, т.е. собственник квартиры является владельцем акций общества, которые дают ему право на владение квартирой, в которой он проживает. За дом в целом несет ответственность квартирное акционерное общество. Собственники квартир ежегодно выбирают управляющего и правление, которые будут нести ответственность за рентабельное и рациональное содержание дома. Если дом принадлежит одному владельцу, то для управления такими домами создаются жилищные акционерные общества. В этом случае собственник несет ответственность за здание в целом и за квартиры в частности. Специальный закон о коллективном управлении регулирует права жильцов арендных домов. В каждом жилищном обществе работает комитет арендаторов, а в каждом доме – домовый комитет.

Новой формой владения является квартира с правом проживания. Для получения права собственника жилец при заселении вносит 15 % от стоимости квартиры, однако выплачивает жилищному обществу более высокую арендную плату. При выезде жилец получает обратно денежную сумму, внесенную им при заселении [3]. Такая форма позволяет арендодателю обезопасить себя от различных неприятных ситуаций.

Французская жилищная политика направлена на то, чтобы при низкой стоимости жилищно-коммунальных услуг задействовать дополнительные финансовые средства собственников жилья на содержание, обустройство дома и прилегающей к нему территории. Во Франции существуют синдикаты, которые имеют статус юридического лица [4]. В них объединяются жители жилищного фонда. Обязанностями синдиката являются вопросы управления общей недвижимостью и содержания здания. Уже с 1965 года во Франции были законодательно закреплены права, формы, методы управления недвижимостью владельцев, а также закон, закрепляющий статус совместной собственности.

Швеция – это одна из немногих стран, где отсутствует такая форма жилья, как кондоминиум. Особенностью этой страны также является то, что около 40 % жилья – это арендный жилищный фонд, примерно половина от этого процента – муниципальное жилье [5]. Существует большое количество ассоциаций квартиросъемщиков, количество семей-квартиросъемщиков в одной ассоциации может быть различным (от 20 до 20 000). Шведские специалисты считают, что это очень удачная политика. Государство поддерживает и тесно сотрудничает с этими ассоциациями, до сих пор приватизация отдельных квартир запрещена. Правление ассоциацией осуществляют, как правило, 5–9 человек, которые избираются на общем собрании квартиросъемщиков.

Первой страной, которая начала проводить современную жилищную политику, были Нидерланды, утвердив в 1901 году жилищный закон. Управление жилыми домами в Нидерландах осуществляется при помощи жилищных

корпораций (объединений). Корпорации могут самостоятельно принимать инвестиционные решения, брать кредиты и др. Сейчас в этой стране существует около 800 жилищных корпораций, которые владеют почти половиной всего жилищного фонда, объединяются всего лишь в две общенациональные федерации, которые занимаются лоббированием интересов жилищных корпораций на государственном уровне, проводят конференции, семинары, помогают в управлении собственностью.

Рассмотрим показательные примеры районов, где применяются нестандартные решения в управлении жилищным фондом, а также в воспитании у жителей чувства ответственности за свое жилье.

Достаточно современный подход в управлении жилищным фондом заключается в разделении эксплуатации и управления жилым домом на несколько самостоятельных частей (например, которые будут касаться отдельно одного дома или микрорайона, интересов жителей всех домов или одного дома). Вследствие этого «местные» вопросы могут решать сами жители, которые самостоятельно определяют их перечень и принимают решения по ним, тем самым принимают активное участие в эксплуатации дома. «Общие» вопросы необходимо решать на собраниях между жилищной компанией и представителями жилого дома, которые были заранее демократически избраны.

Эксперимент такого рода был проведен в одном из муниципалитетов на юге Швеции, в котором муниципальная жилищная компания владеет 11 000 жилых единиц [6]. Всю территорию поделили по 50 жилых единиц (примерно по 200 жилых единиц в каждом). На каждом участке жители сформировали местную организацию квартиросъемщиков, которые затем избирали комитет жилищного управления. В результате этого в местные организации объединилось больше 3/4 всех жителей. Участие квартиросъемщиков в местных организациях было добровольным. Арендная плата состояла из двух частей: микрорайонной и основной аренды [7]. Первая плата включала покрытие расходов на содержание микрорайона, расходы на электро-, водоснабжение, отопление, ремонт, уборку территории, вывоз мусора, страхование. Вторая плата (основная аренда) – налоги на недвижимость, страховые платежи, платежи за плановое содержание дома и землю. Еще одной особенностью являлось то, что квартиросъемщики, образуя комитет жилищного управления, сами отвечали за свой микрорайонный бюджет, проводили необходимые платежи, принимали участие в работах. Комитет также имел возможность выбрать любую компанию, которая будет обслуживать жилые дома. Если между управляющим районом (муниципальный служащий) и комитетом жилищного управления возникали конфликтные ситуации, то вопросы решались на Tenant Influence Committee – согласительной комиссии, которая состояла в равных долях из квартиросъемщиков и сотрудников муниципальной жилищной политики [8].

Размер квартплаты определялся на переговорах между представителями квартиросъемщиков и муниципальной (городской) жилищной компанией.

Этот эксперимент стартовал еще в 1992 году, и шведы уже говорят о некоторых успехах: жители стали активнее участвовать в содержании домов и микрорайона в целом, число членов в организациях квартиросъемщиков увеличилось.

Еще одним примером может служить масштабный проект шведской муниципальной жилищной компании Svenska Bostader, которая занялась строительством 16 одноэтажных зданий. Будущие жильцы участвовали в разработке проектов и непосредственном строительстве зданий (клеили обои, клали плитку, выполняли несложные операции). Компания предоставляла опытных инструкторов-строителей и все материалы. В результате этого жильцы получили определенный строительный навык, а также выстроили отношения с будущими соседями. Уже до сдачи объекта в эксплуатацию налаживались контакты и социальная среда. Следовательно, на этапе эксплуатации жители гораздо лучше относились к содержанию и обслуживанию дома. Кроме того, за участие в строительстве жильцы этих зданий получили скидку на квартплату на год за то, что выполняли различные строительные работы. Данный проект напоминает жилищные кооперативы советских времен.

Сейчас все страны, в том числе и Россия, живут в условиях рыночной экономики, и рынок самостоятельно формирует требования к управляющим компаниям. Невыполнение требований делает компанию неконкурентоспособной. Если неправильные действия обсуживающей организации приводят к нанесению ущерба собственникам жилья, то для безопасной эксплуатации зданий ответственность управляющих организаций должна быть застрахована, что распространено в большинстве стран Европы. В России страхование ответственности управляющих компаний также существует, однако расходы на страхование весьма незначительны.

Конкурентоспособность управляющей организации должны подтверждать наличие сертификатов об их профессионализме, финансовая стабильность, опыт в управлении жилищным фондом, следование профессиональным стандартам. Ярким примером может служить Венгрия, где существует закон («Товарищество собственников жилья»), который устанавливает, что управление кондоминиумами могут осуществлять только те компании, лица, которые прошли специальную государственную профессиональную подготовку и получили лицензию по специальности «Управляющий недвижимостью» и «Управляющий кондоминиума». Во Франции управлением синдиката в основном является профессиональный управляющий, который должен иметь специальную карточку управляющего недвижимостью, выдаваемую префектом, а также страховое свидетельство о его профессиональной граж-

данской ответственности. Содействие и контроль за управляющим осуществляет специальный совет, который состоит из жителей синдиката. В Германии, в частности в Берлине, товарищество для управления жилищным фондом привлекает по контракту двух директоров – технического и финансового [9]. Весь опыт вышеперечисленных стран говорит о том, что управление жилищным фондом необходимо доверять только специально подготовленным людям, которые имеют документы, подтверждающие их квалификацию.

Подводя итог обзору мирового опыта организации управления жилищным сектором, следует отметить некоторые особенности [2], которые отличают среднего российского и европейского потребителя жилищно-коммунальных услуг:

1) уровень правовых и технических знаний (в жилищно-коммунальной сфере) среднего потребителя в странах Европы значительно выше аналогичных знаний российского потребителя;

2) при возникновении проблем у европейского потребителя все вопросы решаются объединением потребителей или другими общественными структурами, которые поддерживаются муниципалитетом, в России же каждый потребитель справляется в одиночку с возникшими трудностями;

3) возможность общественным объединениям потребителей подготовить и вынести на согласование законопроект, решающий проблемы, которые возникают в жилищно-коммунальной сфере;

4) среднестатистический европейский потребитель жилищно-коммунальных услуг – фанат чистоты и экологии, в отличие от российского потребителя (уровень менталитета);

5) каждый платит за то, что потребляет, поэтому в западных странах уделяется большое внимание экономии энергоресурсов; у некоторых граждан в России отсутствуют приборы учета коммунальных услуг, однако из-за общедомового счетчика есть вероятность переплаты.

Несмотря на существенные различия европейского и российского потребителей, все же из имеющегося мирового опыта можно позаимствовать для последующей реализации на российском рынке жилищных услуг следующие идеи:

– создание для ТСЖ благоприятных условий, стимулирующих их к расширению границ своей деятельности;

– развитие институтов ассоциаций (объединений собственников жилья), а также ассоциаций организаций, которые обеспечивают жилищно-коммунальными услугами;

– формирование правовых основ создания и деятельности наблюдательных советов на локальных городских территориях с целью конструктивного взаимодействия с организацией, управляющей многоквартирными домами на данной территории;

– введение в обязательную практику при создании ТСЖ разработку технико-экономического обоснования;

– проведение семинаров, занятий, встреч с жильцами с целью воспитания чувства ответственности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время органы местного самоуправления обладают практически всеми полномочиями с целью внедрения в практику всех перечисленных выше идей.

Авторы считают, что государству необходимо:

1) избавляться от монополизма в сфере жилищно-коммунальных услуг;

2) проводить реформирование системы по государственным дотациям в сфере ЖКХ, отработать систему тарифов, субсидий, льгот с целью повышения добросовестных плательщиков за коммунальные услуги;

3) допускать к управлению в сфере ЖКХ только тех лиц, которые прошли специальную подготовку, позволяющую работать в этой сфере, обмениваться опытом с зарубежными вузами, управляющими организациями;

4) устранять коррупцию между в жилищно-коммунальной сфере за счет контроля со стороны законодательства.

### Список литературы

1. Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2, № 4. – С. 303–318.

2. Гончаров А.М., Лысых А.В., Платонов А.М. Управление жилищным фондом: монография. – Екатеринбург: АМБ, 2012. – 240 с.

3. Проваленова Н.В. Зарубежный опыт управления объектами в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник Нижегород. гос. инж.-экон. ин-та. – 2011. – № 6. – С. 170–183.

4. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник Уфим. гос. нефт. техн. ун-та. – 2014. – № 7. – С. 146–150.

5. Акунина О.М. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда [Электронный ресурс] // Политика, государство и право. – 2015. – № 3. – URL: <http://politika.snauka.ru/2015/03/2521> (дата обращения: 20.11.2016).

6. Смирнова И.В. Управление имуществом мегаполиса: проблемы и развитие. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. гос. инж.-экон. ун-та, 2004.

7. Комиссарова Л.А. Зарубежный опыт управления жилищным фондом на рынке ЖКУ // Вестник Нижегород. гос. инж.-экон. ин-та. – 2014. – № 7. – С. 145–158.



8. Implementation plan of the Swedish demonstrator / J. Green [et al.] // CITYFIED. – 2015. – P. 54–55.

9. Грачева И.И. Зарубежный опыт организации и регулирования сферы ЖКХ // Концепт. – 2014. – Т. 20. – С. 4241–4245.

Получено 16.03.2017

**Семенов Артем Владимирович** – студент, строительный факультет, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, e-mail: artem\_player@mail.ru.

**Золотозубов Дмитрий Геннадьевич** – кандидат технических наук, доцент кафедры «Строительное производство и геотехника», строительный факультет, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, e-mail: dddzet@mail.ru.