

Жилищная политика по-человечески

размышления о реформе ЖКХ, жилищном самоуправлении и лично о себе

Автор: **Девятинин П.Г.**, председатель Правления Некоммерческого партнерства собственников жилья

СОДЕРЖАНИЕ

1. Вступление

Часть первая. Что? О стратегии

2. Основы жилищной политики
- 2.1. Первичный уровень. Дом как базовый элемент жилищной политики
- 2.2. Городской и территориальный уровень. Развитие жилищного самоуправления как базового уклада
- 2.3. Государственный уровень. Реформа ЖКХ как переход к новому субъекту жилищной политики. Собственник жилья
- 2.4. Масштабирование
- 2.5. Сборка Собственника как приоритет №1 реформы ЖКХ
3. О собственнике
- 3.1. Реальные Интересы
- 3.2. Согласование интересов в Кондоминиуме
- 3.3. Гуманитарная ситуация в Доме. Люди
- 3.4. Управление Домом. История и профессия
4. После СССР и до России. Наша ситуация
- 4.1. Существующие жилищные уклады
- 4.2. Постсоветские кондоминиумы

Часть вторая. Кто? О позициях

5. Собственник и его партнеры
6. Федеральное государство
- 6.1. Постсоветское государство. Дотации. Льготы
- 6.2. Социальное государство. Субсидии. Социальный жилищный минимум
- 6.3. Правовое государство. Нормировщик
- 6.4. Федеральный выбор 2001 года
7. Муниципалитет?
8. Региональная власть
9. Производство. Бизнес
10. Потребление. Наниматель жилья
- 10.1. Жилищная политика потребителя. «Не плати и требуй!»
- 10.2. Наниматель жилья и жилищное самоуправление

Часть третья. Как? О технологиях

11. Третий

1. ВСТУПЛЕНИЕ

«Жилище», «Дом» — эти слова для меня из ряда личных и важных. Коммуникация, Общение, Связь — еще один ряд. Интересный. Имеет непосредственное отношение ко мне, к моим интересам, к тому, что я делаю. И вдруг: ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ (хозяйство, реформа, комплекс и т.д.) — ЭТО не имеет отношение к моим интересам. ЭТО бесконечная куча нерешаемых проблем. Безнадега, Обман.

... Конечно, у каждого читателя будут свои ассоциации с приведенными словами. Но посмею предположить, что всех людей склеивание вместе слов «жилищное» и «коммунальное» в «жилищно-коммунальное», как и меня, приводит к совершенно потрясающей перемене ассоциаций, смыслов и понимания тех же самых слов. От более личного и своего к чему то чуждому и монстроподобному.

Что же это за странная Зона для сталкеров, где так волшеббно теряется смысл слова и трансформируются чуть ли не самые важные человеческие свойства — жить, иметь жилище, и иметь общее с другими людьми, общаться, коммуницировать?

Все мы в России немножко сталкеры, так что запасемся заветными желаниями и вперед! На границе Зоны нас встретит куча плакатов, обозначающих ее края со строгим (хуже, чем «Не влезай, убьет!») обозначением: «Идет жилищно-коммунальная реформа!».

И единственное, что мы будем теперь знать, так это то, что ТАМ идет что-то, хотя все остальные вопросы остаются открытыми. Например, как спрашивал в подобной ситуации известный сталкер Пятачок: «Идут ли слонopotамы на свист, и если идут, то ЗАЧЕМ?».

Кажется, что реформа — это когда кто-то что-то меняет. Зачем? Для кого? Трудно охотится на слонopotама, если ты некогда его не видел. И если нет собственного опыта, то остается читать сказки и истории про него, про те места, где он водится или раньше был замечен. Говорят, что люди нуждаются в

жилищах. То есть конкретные граждане, которые заказывают определенное качество жилья, приобретают это качество и потребляют его. В этом смысле, для начала, оказывается, что никакой специальной проблемы реформы ЖКХ (то есть перемен в ЭТОЙ области) нет.

Таким образом, первый вопрос, на который неплохо было бы ответить, прост и первичен: кто заказчик на известное качество жилья и, следовательно, (только следовательно) каковы необходимые перемены, называемые реформой в жилищной сфере?... Чтобы ответить на этот вопрос, начнем «от печки», с самого малого и первичного.

Часть первая. Что? О стратегии

2. ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ.

2.1. Первичный уровень. Дом как базовый элемент жилищной политики

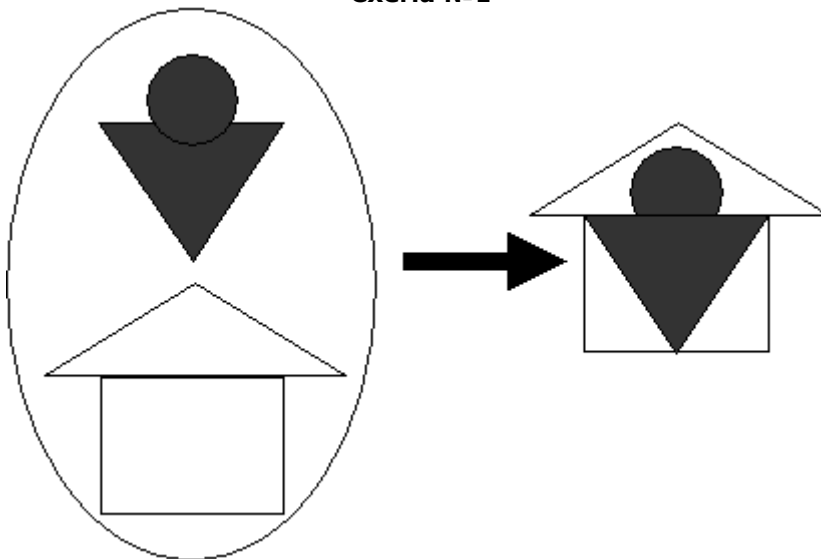
Домом принято называть здание. Однако домом принято называть также мое место. Еще домом называют династию, где дом оказывается воспроизводством чего-то человеческого, семьи. Поверх любого здания и, вообще, вне всяких зданий. Это, кажется, очень разные интерпретации. Но они запросто ужились в одном слове.

Если говорить языком проблем, разрывов о нашей жилищно-коммунальной ситуации, это проблема отсутствия Домов. Здания есть. Люди есть, которые в них живут. А вот Домов — нет. Люди-Дом оторваны от Здания-Дома. И каждая «половина» существует сама по себе.

Ведь в подавляющем большинстве домов, которые мы привычно называем «муниципальными» и «ведомственными», граждане не хотят да не могут определять, какое бы они хотели иметь качество жилья, как понизить издержки и кто будет управлять их домом. То есть никакого отношения к собственному зданию не имеют. С другой стороны, и здание платит людям взаимностью: авариями, неуютом и постоянными проблемами для жителя дома. В общем, не встречаются эти двое.

При этом настоящий Дом — это его Люди, его Здание и их Встреча, «обжитость». И по самому большому счету в жилищной сфере требуется только одно — восстановить эту целостность. Решить проблему оторванности жителей и собственников квартир от своего здания.

Схема №1



Как же восстановить эту целостность? Для решения этой задачи, прежде всего, нам стоит внимательнее приглядеться: а что отделяет две части нашего дома? В самом общем виде мы имеем в доме две базовых точки.

1) Здание. С одной стороны это некоторое текущее состояние его труб, стен и прочих чисто физических элементов. Вся эта связанная совокупность элементов расположена в определенном конкретном месте и в своей целостности является, собственно говоря, домом как физической системой в статике — в конкретный момент времени. Это кристаллизировавшееся, максимально конкретное качество жилья. Это предельно объективная часть. Здание. Строение с землей.

2) С другой стороны, есть люди — собственники квартир и нежилых помещений в доме. У каждого из них есть совершенно свой взгляд на мир и такое же отношение к Дому и своей роли в нем. Это предельно субъективная часть системы. Домовладельцы. Собственники помещений

И повторим: Дом есть некоторая связанная целостность, которая существует постольку, поскольку обеспечивает единство этих крайностей. Или, если конкретнее, — эта «штука» делает так, что бы именно у этих людей было именно такое воплощенное качество жилья.

Попробуем по двум этим точкам реконструировать дом. Для этого нам необходимо дойти от одной точки до другой. Оказывается, что путь между этими крайними точками требует целого ряда шагов. Начнем снизу.

1-2) Для того, чтобы дом самосохранялся как выраженное качество жилья, все его инженерные подсистемы (сети, конструкции и др.) должны поддерживаться в определенном состоянии.

2-3) Для того, чтобы все эти инженерные подсистемы поддерживать в определенном состоянии, в них необходимо постоянно вкладывать материальные ресурсы согласно техническим характеристикам.

Два этих момента можно проиллюстрировать на примере теплоснабжения: чтобы был известный градус в квартире (элемент качества жилья), должна исправно работать подсистема теплоснабжения, а для этого (очень упрощенно) в нее следует ритмично вливать топливо и менять изношенные трубы. Далее.

3-4) Затраты. Для того, чтобы необходимые материальные ресурсы имелись вовремя и в нужном объеме, необходимы деньги (тоже, соответственно, вовремя и в нужном количестве). Здесь мы из слоя физического дома переходим в слой экономики. (Мы вышли из области промышленно-производственных технологий. Управление домом теперь уже не сводится только к эксплуатации Здания).

4-5) Для того, чтобы деньги в нужном количестве были в наличии вовремя, необходимо элементарное управление финансами. Также, как для обеспечения тепла и света требуются инженерные подсистемы и конструкции, так и для нормальности в финансах требуется минимальное управление бюджетом (сформировать резервный фонд, спланировать затраты, решить вопрос: занимать или не занимать деньги и т.д.) Поэтому требуется правильно составленный бюджет и порядок его исполнения. Бюджет в экономической жизни дома — это то же, что (например) системы теплоснабжения и снабжения электричеством на физическом уровне: технология преобразования ресурсов определенного состава и качества в элемент действующей системы «Дом»

5-6) И, наконец, для того, чтобы экономическая подсистема работала, в нее вовремя должны поступать необходимые средства. То есть учет потоков и формирование бюджета — центральный пункт в экономической жизни дома, но в конечном счете эта подсистема работает по мере реального формирования Поступлений (доходной части бюджета)

Далее.

6-7) Поступление денег на содержание дома — это не само собой разумеющийся естественный процесс, а исполнение обязательств по содержанию жилья со стороны 1)собственника и 2)государства.

Таким образом, сама логика Дома заставляет нас из экономического слоя перейти в юридический — к обязательствам ответственных лиц. И здесь деньги имеют уже новый смысл — это не поступления для содержания дома, а обязанность.

7-8) Кем и чем возложена вышеописанная обязанность? Нормами законодательства в области гражданского права и жилищной сферы. Таким образом, центральным пунктом в юридической подсистеме дома, естественно, оказываются Нормы Закона. Именно они определяют обязанности тех, кто содержит Дом, они и есть та призма, в которой входящая энергия преломляется в Бремя обязанностей.

8-9) Однако, как на любом ином уровне, призма или подсистема работает не сама по себе, а перерабатывая входящую энергию. На юридическом уровне в этом месте мы можем говорить о правах. О Правах собственника. Общеизвестная истина о том, что права и обязанности связаны, здесь имеет свое очень простое прямое применение. Собственность — это права на имущество и обязанность его содержать.

Обязательства государства в этом месте, при всей их объемности, по смыслу лишь дополняют эту основную стяжку. Далее

9-10) Права реальны не сами по себе, а при одном «маленьком» условии — обладатель прав должен их осознавать. То есть не просто знать о том, что есть некоторые права, а удерживать в своем сознании ценность, значение этих прав в своей жизнедеятельности. Только в этом случае они (права) становятся ресурсом и могут иметь то энергетическое значение, о котором мы говорили выше. Таким образом, у дома должен быть Собственник. По позиции, по своему отношению к этому дому. Причем (обращаю ваше внимание) — Единый собственник. Не большой шизофренией по поводу того, какое качество жилья он хотел бы видеть. Ведь сама специфика Дома на любом уровне его подсистем означает, что требуется единый взгляд — единая система теплоснабжения, единый бюджет и так далее.

Здесь мы явно выходим за пределы юридической подсистемы и оказываемся еще на уровень выше.

10-11) Откуда же берется Единый собственник, если, на самом деле, в дома куча совершенно разных субъектов. Формой для лепки, сборки такого Собственника и является Объединение владельцев помещений на уровне дома — ТСЖ или приравненные к ним формы.

12- 13) И поскольку ТСЖ — только форма, то наполненность ее задается входящей энергией. То есть участием тех самых многочисленных домовладельцев, из которых посредством ТСЖ собирается единый собственник.

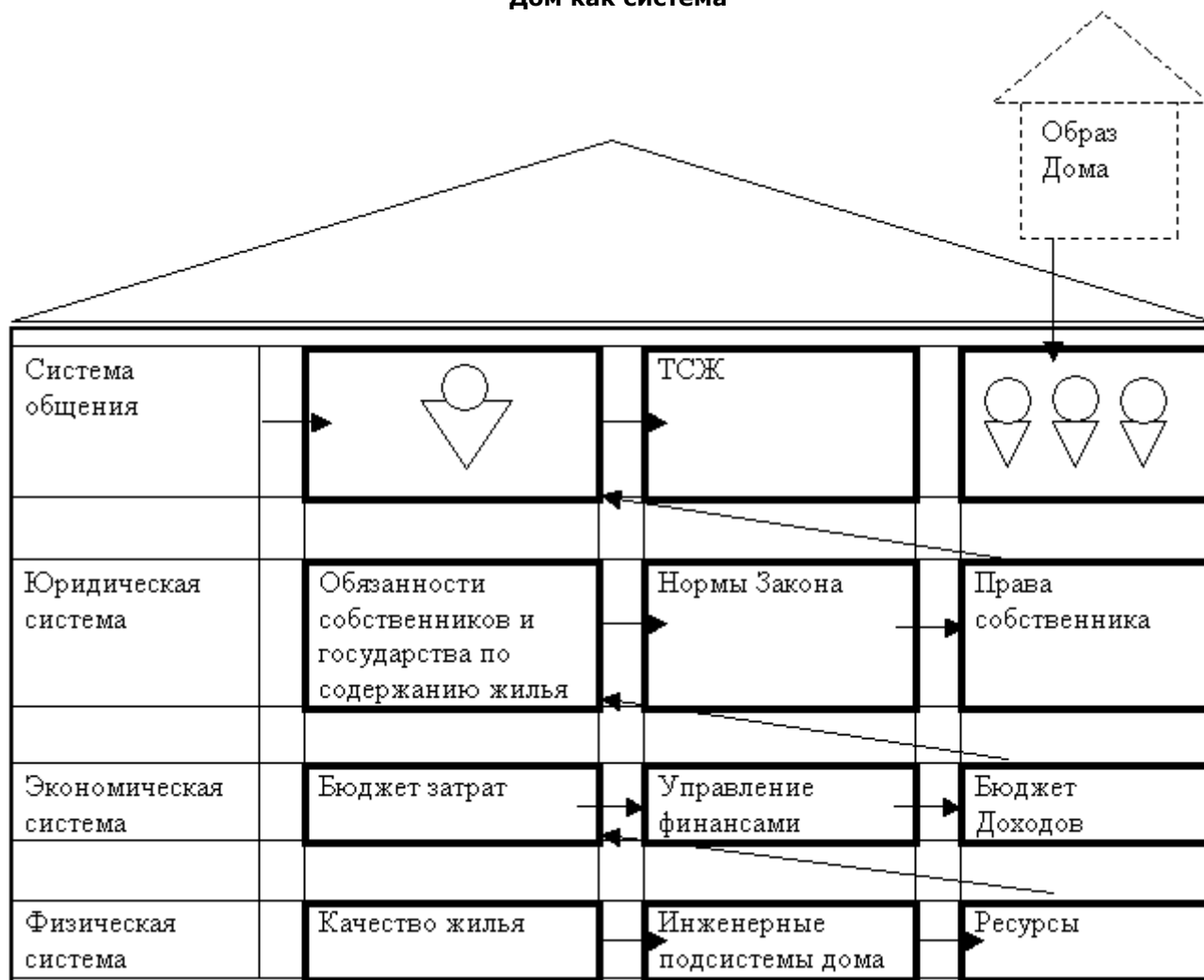
Вот мы и добрались до собственников квартир... Уфф!.. Нам потребовалось одиннадцать шагов.

Как видно из схемы № 2, Дом как систему можно уподобить многоквартирному сооружению, в котором некий поток постепенно проходит через многие участки «Медных труб». Чтобы «работало», необходима бесперебойная циркуляция энергии по всем участкам, каналам. И вот мы с вами, читатель, взяли шомпол и стали прочищать снизу вверх каждый канал. Только после того, как каждый открыт, энергия может свободно потечь сверху вниз:

- Собственники через механизм ТСЖ согласовывают свои интересы в более-менее единый интерес.
- Этот интерес требует использования своих прав на недвижимость.
- Собственник дома пользуется своими правами и считает естественными свои обязанности по содержанию дома.
- Выполнение обязанностей выражается в финансировании бюджета Дома.
- Это означает, что необходимые средства имеются в нужном объеме и, как следствие, управление финансами, планирование бюджета становятся достаточно естественным вспомогательным элементом оптимизации.
- За счет собранных средств финансируется приобретение необходимых ресурсов.
- Эти ресурсы поступают в инженерные системы Дома.
- Дом отвечает взаимностью. Мы имеем текущее состояние здания, которое нас вполне устраивает как собственников: более-менее качественное жилье и недвижимость, которая не теряет в стоимости.

Обратите внимание, что на каждом уровне мы имеем три специфических части подсистемы: 1) Специфический входящий поток энергии, 2) Форма, призма — место преломления, преобразования энергии (центральный элемент подсистемы), 3) Проявленный результат.

Схема №2
Дом как система



В свою очередь этот проявленный результат становится условием и причиной для потока энергии на предыдущем слое. И так далее, если говорить про нисходящие потоки. Это, так сказать, естественный ход вещей.

На схеме ясно видно, что управление жилым домом ни в коем случае не сводится к его эксплуатации (самый нижний слой). Отсутствие, например, отдельного бюджета дома при муниципальном управлении жильем означает, что в этом месте система закупорена и финансы — «кровь» любого экономического образования — не поступает в нужном объеме от разочарованных собственников.

Отсутствие, например, согласования интересов собственников приводит к тому, что (даже зная о своих правах, они не будут ими пользоваться), соответственно не будут выполнять свои обязанности, не будут платить.

Основные проблемы управления жильем связаны не с эксплуатацией, а с формированием всех остальных подсистем дома. И в первую очередь, с коммуникационной — подсистемой согласования интересов жильцов и совладельцев, без которой никакой нормальной эксплуатации не может быть.

Таким образом, вся жилищная политика, вся реформа ЖКХ, в каких бы формах и масштабах она не проводилась, должна быть нацелена на основную проблему, которая ясно видна и решается только на уровне каждого отдельного дома, — проблему восстановления его как целостной системы. Можно сказать, что нам, как сантехникам, предстоит прочистить каждый канал из тех, что обозначены на стрелках. И только тогда энергия потечет по прочищенным «трубам», и что-то сдвинется к лучшему.

2.2. Городской и территориальный уровень. Развитие жилищного самоуправления как базового уклада

Как же выглядит теперь жилищная политика на уровне отдельного населенного пункта или территории? Как повышение качества и увеличение количества единиц жилищного самоуправления. И все.

В качестве цели видится превращение жилищного самоуправления в экономически, социально, политически и культурно значимый уклад управления жилой недвижимостью и в целом жизнедеятельностью в данном городе, населенном пункте или на территории.

Процесс развития жилищного самоуправления является базовым процессом в жилищно-коммунальной сфере. В предыдущей главе на уровне дома мы увидели базовый объект и предмет жилищной политики, а на уровне населенного пункта или территории виден базовый процесс реформы ЖКХ.

Опишем этот процесс, путешествуя по схеме № 3.

1. Исходным пунктом всей работы является появление и поддержание минимального числа действительно эффективных ячеек жилищного самоуправления (ТСЖ, ЖСК, домовые комитеты, ТОСы). Перед нами тот самый Целый Дом, который мы разбирали по подсистемам в предыдущей главе. Основой процесса могут и должны быть именно такие дома с более-менее отстроенными подсистемами и «прочищенными каналами». Дома, где запущен механизм согласования интересов, есть свой бюджет и опыт разрешения проблемы во всех аспектах самоокупаемого управления совместным домовладением.

Это точка (точки) опоры, без которой любые управленческие усилия в создании новых ТСЖ и ТОСов будут впустую. Никакая пропаганда и никакие теоретические описания не заменят этой основы. Должны быть нормальные примеры. Трудно даже перечислить все те аспекты, в которых практика реальной деятельности важна для разворачивания ее в новом масштабе: и описание опыта, и место подготовки кадров, и общественное отношение, и многое другое.

В этом смысле там, где уже есть реальные товарищества, кооперативы, комитеты, нет ничего важнее для всех заинтересованных, чем помочь этим ячейкам быть эффективными. Устойчивыми атомами нового общества.

Там же, где нет ни одной точки опоры, самая первая задача (и, вероятно, одна из труднейших) — создать эти ячейки.

2. Второе. Обобщение опыта жилищного самоуправления. На всех экранах общественной, массовой и экспертной информации должен быть помещен опыт реальных действующих ячеек общественного самоуправления. Большинству из нас для того, чтобы что-нибудь сделать, крайне важен чужой опыт. Более того, на этой стадии опыт, сжатый в схемы и тексты, собранный на практикующих управляющих, председателях и собственниках, на чиновниках и экспертах, может стать настоящей (то есть действительно полезной на практике) теорией. Ведь речь будет идти о практике на этой территории или, по крайней мере, на сходной.

3. Перенос опыта действующих ТСЖ, ЖСК и комитетов в «муниципальные» дома с созданием там ТСЖ.

Здесь очень многое определяется тщательностью работы на предыдущих этапах, а также на работе с общественным сознанием, о котором — далее. На данном этапе количественные масштабы работ отличаются, но качественного — ничего нового по сравнению с вышеизложенным. То же самое, но много раз.

4. Работа с общественным сознанием. Формирование среды.

На схеме представлены все три ключевых момента основного процесса, описанного выше. Однако четвертый аспект работы в том, что не нарисовано. Это вопрос фона. В нашем случае он представлен белой бумагой, готовой к тому, что бы на ней была нарисована схема. Но если бы бумага была черной, темной? Какова среда для всего этого процесса? Кислота, которая пожирает даже то, что есть, или питательный бульон, в котором, наши ТСЖ и ЖСК будут благополучно множиться и плодиться?

Необходимо с самого начала и постоянно вести работу с общественным сознанием. В этой области стоят по большому счету две сверхзадачи:

- 1) ликвидация безграмотности населения по основным вопросам жилищной ситуации;
- 2) исследование перспектив, прогноз развития ситуации в жилищной сфере.

В целом, самое главное в области общественного сознания — это добиться, чтобы население четко осознало последствия, перспективы своего выбора: ч Отдельно необходимо остановиться на базовом характере того процесса, который описан чуть выше. Когда мы говорим «базовый», в сознании возникает образ мощного течения, которое задает все остальные характеристики, определяет ситуации в «заданном районе». А жилищное самоуправление — вовсе не основной, а точнее — очень незначительный количественно уклад в жилищно-коммунальной сфере сегодня. Именно так. Но в том-то и дело, что описанный нами процесс — это мера и основа перехода к качественно новой жилищно-коммунальной ситуации в обществе, к новой жилищно-коммунальной политике. Если угодно — количественная характеристика реформы ЖКХ. Эта самая реформа есть реальная социальная модернизация в той мере, в какой растет жилищное самоуправление. И если нет роста, то никакой реформы ЖКХ у нас пока нет.

Есть еще один способ изобразить ту же самую работу. В виде концентрических окружностей все шире расходящихся от центра. Таким центром (изображен черным) является та самая практика эффективного жилищного самоуправления (первый аспект на предыдущей схеме). Следующий круг — это круг формирующихся новых единиц жилищного самоуправления в муниципальных и ведомственных домах (третий аспект работы на предыдущей схеме) Еще шире — круг всех, кто знает о возможностях и реальном опыте жилищного самоуправления (второй аспект на предыдущей схеме). И, наконец, самый широкий круг, покрывающий все общество, все общественное сознание. Все граждане должны быть проинформированы об основных моментах складывающейся ситуации в жилищной сфере (четвертый аспект, обозначенный на предыдущей схеме.) Что будет, если создавать ТСЖ или не создавать ТСЖ. Об этом не малый отдельный разговор.

Схема №3

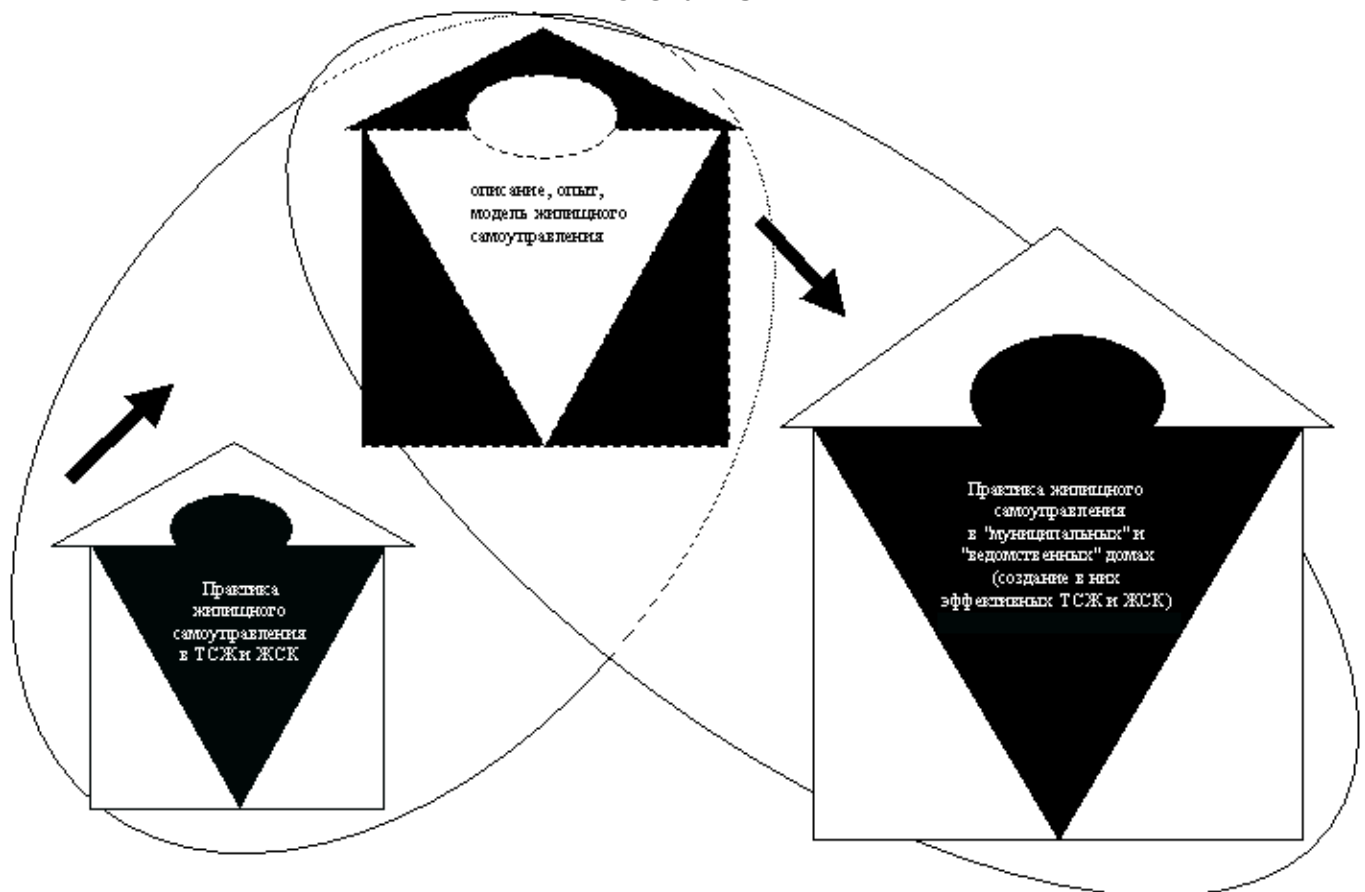
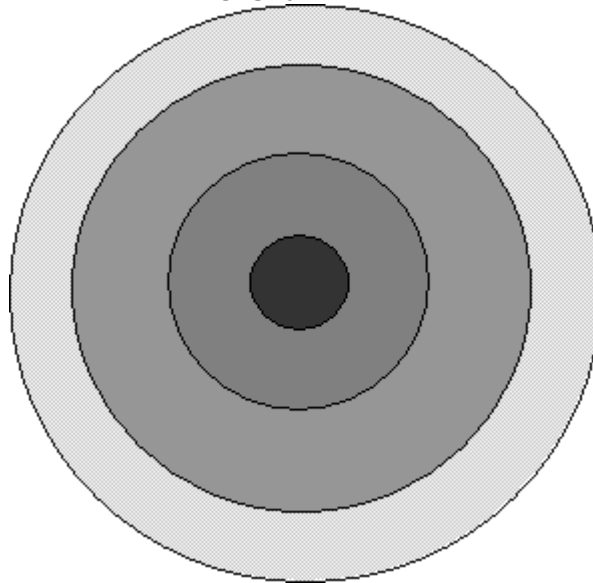


Схема №4



Из схемы № 4 понятно, что каждый из более широких кругов создает основу для остальных. И действительно: общий питательный бульон общественного сознания, проинформированного о ситуации в ЖКХ, становится более восприимчив к знаниям о положительном опыте решения подобных проблем. Следующий переход. Те, кто знают уже о таком опыте, рано или поздно станут участниками создания подобных объединений. И, наконец, вновь созданные товарищества будут стремиться к повышению своей эффективности...

При этом было бы неверно утверждать, что описанный процесс — единственный. Есть и другие. Процессы обустройства социального собственника жилья, развитие доходного домовладения, развитие жилищного строительства. Проблема обустройства собственника жилья в разных формах и с учетом его интересов в любом случае ключевая, а способы ее решения и будут задавать основные будущие уклады, динамика которых, в свою очередь, и есть основные течения, задающие ту самую реформу ЖКХ. Помеченные здесь Другие направления требуют отдельного анализа.

2.3. Государственный уровень. Реформа ЖКХ как переход к новому субъекту жилищной политики. Собственник жилья

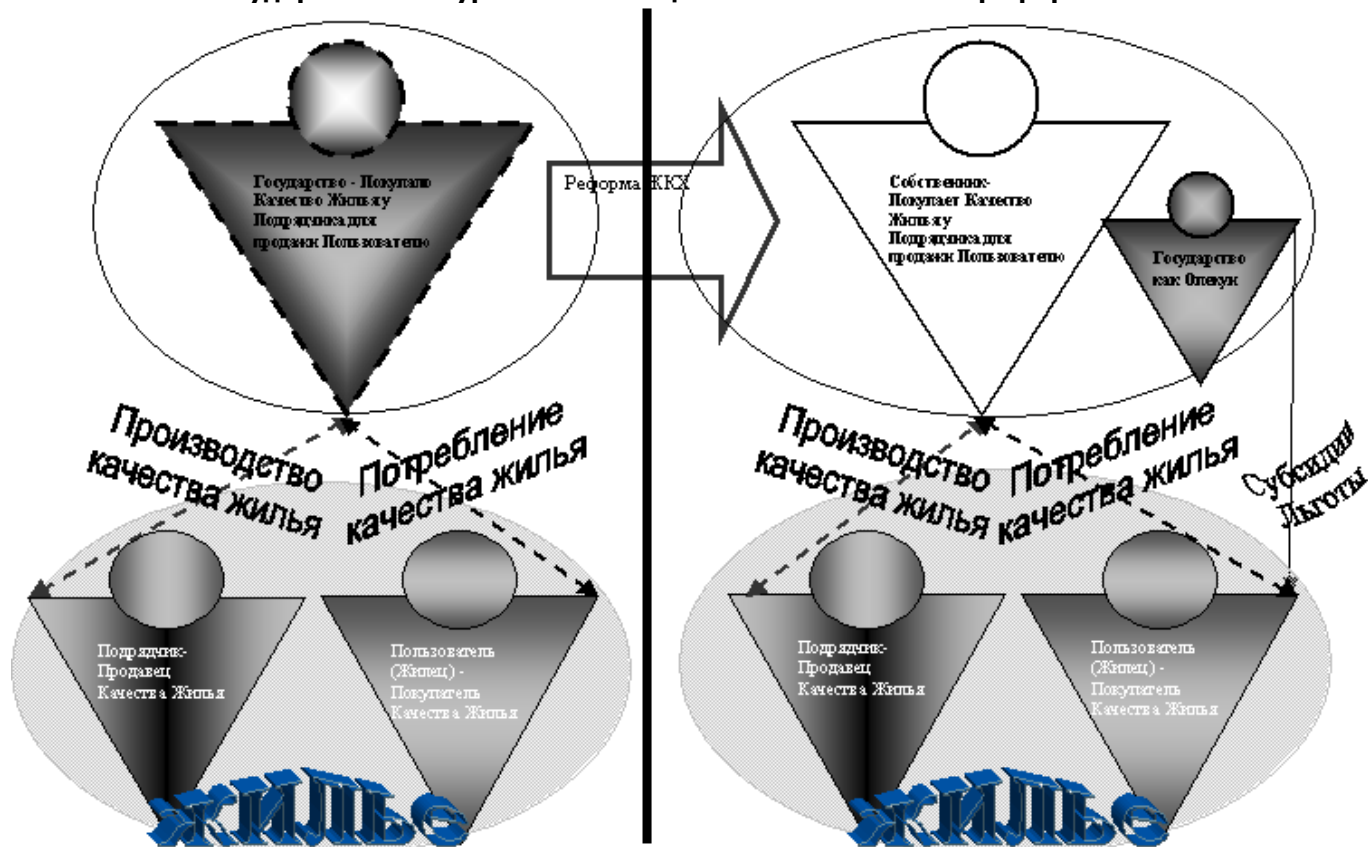
Итак, в нашей идеальной картинке отдельные дома обретают своего хозяина, на каждой отдельной территории именно этот процесс идет полным ходом... А что на уровне государства в этой связи? Что происходит в целом с нашим обществом в этой самой жилищной сфере? Позволим себе еще одну схему (См. схему №5).

Внутри огромной области, именуемой «Жилье» находится (во-первых) Пользователь — тот, кто покупает известное Качество Жилья. Во-вторых, в этой области — Подрядчик — тот, кто продает искомое качество. При этом технологическая и экономическая специфика ситуации такова, что напрямую эти двое не могут взаимодействовать. В отличие от продажи свежего огурца в розничном магазине или консультации адвоката в ближайшей конторе.

Поясню на примерах. Продавец тепла продает гигакалорию, а Пользователь приобретает температуру в квартире. И оба не желают конвертировать одно в другое. При чем при ближайшем рассмотрении становится ясно, что речь не просто о нежелании, а о многих действительных ограничениях на пути такой конверсии. Подрядчики жгут топливо, ремонтируют трубы и крыши, убирают подъезды, строят котельные для обслуживания целых поселков и городов. А Пользователь про это ничего не знает и знать не хочет. Ему надо, что бы было тепло, светло, чисто, безопасно и просторно в той дыре между стен, в которой для него видится квартира и где он, собственно говоря, живет. И, обратите внимание, что оба, безусловно, правы. Правы по сути того, чем они занимаются.

Негоже каждому из них отказываться от своего, вполне осмысленного, взгляда на вещи. И ничего хорошего бы из такой смены позиции не получилось бы. В частности, если одной из этих сторон каким-то образом «поручить» согласование указанных крайностей, то заранее понятно — согласование произойдет в ущерб второй стороны.

Схема №5
Государственный уровень жилищной политики. Схема реформы ЖКХ



Например, когда наши советские эксплуатационные службы принимали на себя эту роль, то мы имели чистейший диктат подрядчика. И по стоимости расходов (в основном за счет государства), и по неприязнительности стандартов качества. Противоположный пример — это большинство наших жилищных кооперативов и жилищных товариществ, где председателю всегда очень трудно убедить общее собрание признать необходимость совершенно неотложного ремонта кровли. Я уж не говорю о зарплате персонала. В одном из кооперативных домов Владивостока мы были свидетелями следующей ситуации. При явно заниженных затратах на содержание, которые собирались с членов ЖСК, к власти рвалась оппозиция под лозунгом: «Даешь снижение квартплаты!». При этом ход был явно политический, без всякой реальной экономической обоснованности. Члены кооперативов и товариществ, как правило, подходят ко всему именно как Пользователи, и даже те вопросы, которые связаны со стенами и содержанием их же дома, считают внешними, инфраструктурными для своего жилища. И в таком случае мы получаем диктат Пользователя.

Таким образом, возникает необходимость в третьем участнике. Во-первых, он должен быть вне той области или ситуации, которая называется «Жилье» (в отличие от Пользователя или Подрядчика, которые как раз погружены вовнутрь и целиком ситуацию видеть не могут). Во-вторых, этот третий участник всю ситуацию удерживает, имеет возможность и интерес управлять ею и согласовывать до реального противоположные интересы тех, кто внутри. Кто же наш герой?

В советскую эпоху им было социальное государство. Оно исправно покупало у своих жилищных контор, энергетиков и прочих качество жилья по заведомо завышенным ценам, «утиралось» и продавало жителям по заведомо заниженным ценам. При этом очень гордилось тем, не какую сумму купило разницу неэффективности.

В гражданском обществе некуда деться от гражданского права. И единственно возможной ключевой фигурой жилищного хозяйства становится Собственник. Он, в отличие от Пользователя, видит в Жилье не Жилище, а Недвижимость, которую можно использовать под жилье. И, в отличие от Подрядчика, видит не объем «осваиваемых средств», а Недвижимость, которую надобно содержать за свои деньги. Именно он покупает качество жилья у Подрядчика и продает Пользователю. Это хорошо видно в тех случаях, когда Собственник квартиры и Пользователь — разные лица. Например, владелец квартиры сдает ее в найм. Или крупный работодатель содержит целый дом, предоставляя квартиры работникам. Очень часто Собственник квартиры сам же является Пользователем. Это существенно влияет на ситуацию, но об этом позже. Сейчас важно отметить, что роли, позиции и интересы Пользователя и Собственника относительно Жилья существенно различаются. И эта разница никуда не девается оттого, что один и тот же человек совмещает и то, и другое. Только понимая свои особые задачи и свой интерес именно как интерес Собственника, а не просто Пользователя, наш герой сможет управлять ситуацией и находить реальные решения (в конце концов, необходимые и ему как Пользователю).

Собственник является основным субъектом в процессе формирования качества жилья не в виде требования «Дай качество!» (как это выглядит со стороны Пользователя) и не в виде требования «Дай денег!» (как это выглядит со стороны Подрядчика), а в виде реального согласования того, что возможно на стыке этих требований.

В этой связи становится понятно, что ключевая задача Реформы ЖКХ — это переход позиции «Основного в ЖКХ» от Социального Государства к Собственнику. При этом Социальное государство не исчезает совсем, но становится партнером Собственника в объеме тех финансовых обязательств, на которые евойная социальность, заботливость распространяется. Особо хотел бы обратить внимание, что речь идет именно о Социальном государстве, то есть о Государстве в его конкретной и неединственной позиции Опекунa: собирать со всех и перераспределять в пользу отдельных неимущих групп населения (первый вариант), в пользу государства (второй вариант), в пользу всех (третий вариант) некоторое количество денег для поддержания общего минимума, который считается справедливым.

Однако в целом ситуацию оно (Социальное государство) определять уже не будет. И здесь дело не в количестве средств, которые будут или не будут выделяться по мере состоятельности наших бюджетов и по мере того, какую заботу о жителях наше общество и (следовательно) государство сочтет справедливой. Это уже вопрос договоренностей Собственника и Государства. Будет больше денег — реальное качество жилья окажется выше, будет меньше денег — реальное качество окажется ниже. Участие Государства в финансировании Жилья становится одним из факторов, хотя и весьма важным.

Необходимо обратить внимание, что особой позиции муниципалитета нет в нашей схеме. И это не случайное «упущение». Действительно, муниципалитет — это не особая позиция в жилищной ситуации, а реально случившийся носитель сразу нескольких позиций из числа тех, о которых сказано выше. Однако сия тема отдельная, на которой предстоит подробно остановиться в дальнейшем. Зато перед нами виден другой основной игрок на жилищно-коммунальном рынке. Собственник жилой недвижимости. Если на первичном уровне (Дом) мы разглядели объект и предмет жилищной политики, а на уровне отдельного населенного пункта и территории — базовый процесс в сфере ЖКХ, то на уровне государства и общества, в целом, нам виден основной субъект новой жилищной политики

2.4. Масштабирование

Здесь очень интересно вернуться к вопросу об объекте и предмете управления. Ведь сейчас мы на этот объект можем посмотреть еще раз, глазами обозначенных нами субъектов. Что кто видит в жилищной ситуации? У кого какой масштаб? Каков выбор единицы измерения, и каково приложение ее к Объекту? И, следовательно, какой результат измерения? Каковы при этом основные уровни измерения, объективации, управления? Еще раз тот же вопрос: кто что и как видит?

Здесь мы на новом витке возвращаемся к базовой связке, когда основным субъектом выглядит собственник отдельного здания, а объектом внимания и точного масштабирования жилищной политики — это самое отдельное здание (см. таблицу № 1).

Таблица №1
Масштабирование

Кто участвует в «жилищной ситуации»?		Что видит данный субъект на каждом уровне объекта управления в жилищно-коммунальном хозяйстве? Предмет внимания.		
Субъект жилищной сферы	<i>Основная мера, которой меряет данный субъект любой объект, любые проблемы в жилищной сфере</i>	Объект — Квартира	Объект — Жилая недвижимость (Дом или Группа домов)	Объект — Территория (Более чем группа домов — микрорайон, город и др.)
Пользователь	Жилище — место, где можно жить	То, что видит и считает основным — собственно Жилищем	Инфраструктура — внешние условия моих прав, моего жилища	Не видит ничего и видеть не собирается. Слишком далеко.
Подрядчик	Объем работ	Не видит. С точки зрения эксплуатации и ремонта, экономики и других аспектов — квартира не существует	То, что он видит как фронт работ и эксплуатации	То, что он видит как фронт работ и эксплуатации
Социальное государство	Метры квадратные в государственных и политических программах	Количество метров квадратных	Количество метров квадратных. Просто их теперь во сколько-то раз больше, чем в квартире. Особого Объекта — Дом не видит. (Нечем!)	Количество метров квадратных. Просто их теперь во сколько-то раз больше, чем в квартире или в доме. Особый Объект для государства появляется на уровне муниципальной власти: 1) как уровень власти, 2) как электоральный потенциал.
Собственник	Здание	Доля в здании	Основной объект прав Собственника	Инфраструктура — внешние условия моих прав

2.5. Сборка Собственника как приоритет №1 реформы ЖКХ

Итак, ключевой позицией в жилищной ситуации и жилищной политике является собственнике жилья. Проявление и обустройство этой позиции и сборка вокруг нее прочих позиций представляется первостепенной задачей всех заинтересованных субъектов. **В той мере, в которой эта сборка становится реальностью, в той мере, вообще что-нибудь будет происходить в жилищной сфере. И, наоборот, в той мере, в которой этого самого Собственника у жилья нет, в этой мере абсолютно бессмысленны любые не только разговоры, но и вложения денег, кадровые и организационные мероприятия любого масштаба в нашем ЖКХ.**

Всю задачу реформирования ЖКХ в этом смысле можно разбить на два разных момента приложения сил:

1) Формирование заказчика на Реформу ЖКХ или (что точнее) на качество жилья.

2) Собственно весь комплекс проблем, связанных с Жильем и их решение. Именно этот грандиозный комплекс, как правило, именуется реформой ЖКХ.

Такое разграничение принципиально. Потому что для второго необходимо и достаточно первое. **Государству и муниципалитетам (в качестве власти), пользователям жилья, а тем более подрядчикам (жилищники, энергетики и пр.), никогда не удастся ничего сделать в области собственно комплекса жилищных проблем.** Это не их область. Это не их задача. Они не заказчики и сформировать заказ в области ЖКХ не смогут. Отдельные успехи и проколы будут без конца повторяться, удручая своим однообразием.

А вот сделать все от них зависящее, чтобы появился на арене субъект, заказчик на новую (вообще хоть какую-нибудь!) жилищно-коммунальную ситуацию — Собственник жилья — это не только возможность, но и прямая обязанность всех уровней власти и прочих заинтересованных. Особенно власти, потому альтернатива этой работе — это сохранение прежней (уже полуразложившейся) системы, где за все в ответе именно власть во всем ее многообразии.

И действительно, если все естественным образом складывается так, как изложено выше, то отчего же этот самый заказчик, этот собственник жилья еще не заявил о себе во весь голос? Есть Гражданский кодекс, есть право собственности — что еще надо? Тем паче, что общеизвестно: заставить человека или организацию пользоваться своими правами и возможностями невозможно. Особенно, если это возможности принятия решений, взятия на себя ответственности и все такое прочее. Все это так. Это естественная часть ситуации. И, в общем виде, важнейшее условие для построения каких-либо планов и сценариев в области ЖКХ. Однако опыт отечественных реформ во всех практически областях показывает, что чистый либерализм выглядит идеалистично. Как теперь ясно, само предоставление гражданам права делать все что угодно и иметь сколько угодно результатов своей инициативности плюс раздача квартир — это еще не все.

Требуется работа по обустройству такой общественной ситуации, в которой искомая инициатива действительно проявится. В том числе это относится к сфере ЖКХ. И, как оказывается, требуется провести целый ряд социально инженерных работ, чтобы Собственник жилья действительно стал нашей общественной реальностью.

Очень интересно отметить, что в одном месте приверженцы советской власти и приверженцы либерализма сходятся: и у тех, и у других считается, что субъект чего-нибудь появляется естественным образом. Это, к сожалению, не так. Мало того. **Именно работа по изменению и обустройству общественных позиций, их конфигурирование — самые сложные и решающе важные работы для любой общественной реформы. Вероятно, модернизация предполагает технологичность и готовность инженерного подхода в гуманитарной области.**

Если все так, то нам имеет смысл посмотреть внимательнее на нашего героя.

3. О СОБСТВЕННИКЕ

3.1. Реальные Интересы

В первую очередь, важно понять интерес нашего героя. Действительно, зачем ему необходимо принадлежащее здание или квартира? Четыре возможных варианта описываются теоретически:

1. пользователь — гражданин, владеющий жильем для использования самим. Очень распространенный тип собственника в силу 1) бесплатного получения жилья по закону о приватизации, 2) сравнительной дешевизны земли при индивидуальном строительстве, 3) нелегальности и нестабильности рынка аренды жилья

2. инвестор — лицо, владеющее жильем для извлечения дохода. Если доходные дома еще не стали реальностью, то доходные квартиры — вполне реальный и значительный сегмент жилищной сферы. Бесплатная приватизация плюс низкий уровень затрат на содержание квартиры при стабильном спросе на получение права найма квартиры позволяют уже сегодня многим обладателям квартир владеть своей недвижимостью с целью извлечения дохода.

3. работодатель. В прошлом целые дома, районы и даже города были ведомственными. Сегодня эти дома или переданы муниципалитетам, или находятся в полулегальном и вовсе нелегальном положении. Несмотря на этот правовой бардак, были и будут работодатели, предоставляющие жилье своим работникам по разным причинам и совсем не без выгоды для себя. Сейчас этот интерес воплощается в двух формах. Во-первых, крупные успешные бизнесы на базе постсоветских предприятий продолжают нелегально владеть домами, оставшимися в наследство в качестве «ведомственных». Делают они это отчасти по причине того, что многие работники проживают в этих домах, а без работодателя дома «загнутся». Есть здесь и другие резоны, но в данном тексте нет места для развернутого анализа. Во вторых, бизнес изредка приобретает квартиры для ценных работников как условие найма.

Так выйдет основная типология интересов собственников жилых квартир. Небесполезно иметь ее в виду, приступая к работе по согласованию интересов случившихся квартирниковладельцев в данном доме или городе. Это поможет понять и прояснить устраивающий уровень качества жилья. Ведь для каждого типа собственника он определяется именно его позицией. Одной из обозначенных выше.

Таблица №2

Тип собственника	Суть интереса собственника	Примеры	Чем определяется уровень качества жилья для данного типа собственника?
Собственник — Пользователь	Имеет жилье для целей собственного использования	Большинство собственников приватизированных, кооперативных квартир, квартир в ТСЖ и коттеджей	Уровень потребления данного гражданина
Собственник — Инвестор	Сдаёт жилье в найм	Доходные дома. Квартиры граждан, которые они сдают в найм с целью извлечения дохода.	Соотношением расходов на содержание жилья и доходностью от предоставления его в наем
Собственник — Работодатель	Имеет жилье для предоставления своим работникам по контрактам с ними	В прошлом — ведомственные дома. В будущем — неизвестно	Стоимостью рабочей силы, необходимой данному работодателю
Социальный собственник	Обеспечивает жильем социальные слои, заведомо не готовые оплачивать это жилье полностью	Муниципалитет, решающий именно социальные задачи, обеспечивает общественную стабильность и справедливость.	Жилищный минимум, гарантированный государством и обществом каждому его гражданину

Следует заметить, что во всех случаях (кроме социального собственника) возможны очень разные запросы на качество жилья. Однако свой заказ каждый собственник формулирует, отвечая на вопрос, определенный правым столбиком нашей таблицы.

3.2. Согласование интересов в Кондоминиуме

Исходя из вышеизложенного, ясно, что обустройство на уровне дома — это первичный элемент всякой иной самосборки Собственника (и в этом смысле Реформы ЖКХ), адекватный для того самого собственника масштаб осознания своих интересов — это именно дом. Потом можно строить какие-то планы. Но без этого фундаментального объекта и уровня управления в жилищной сфере мы ни имеем субъекта.

Принципиально все сводится к способу согласования интересов. И действительно, суть Сборки именно в согласовании интересов собственников долей в Одного Собственника. Повторюсь здесь, что в многоквартирном доме требуется единый собственник. И владельцы квартир не могут быть многочисленными собственниками дома в целом ряде вопросов. Они или научатся выступать как Один Собственник, или все основные вопросы подвисают — дом становится неуправляем. Здесь достаточно уместна аналогия с акционерным обществом: акционеры не являются собственниками акционерного общества. Они имеют доли — акции. А собственник — это, строго говоря, их собрание.

Поэтому, повторюсь, нет в доме (и в ЖКХ в целом) более существенного вопроса, чем согласование интересов собственников. Причем именно на уровне дома. Принципиально возможны три формы, три пути такого согласования:

Таблица №3
Способы согласования интересов

	Инструменты согласования		
	Единый собственник	<u>Делегирование полномочий</u> по согласованию и защите интересов	<u>Процедура согласования интересов и совместного принятия решений</u>
Примеры укладов, где применяется данный инструмент	Коттедж; Доходный многоквартирный дом — единый владелец содержит дом и использует его, предоставляя по найму жилье в нем.	Муниципальные дома, «Ведомственные дома» — в них все собственники квартир по факту поручили городу (как управляющей компании) согласовывать их интересы; Частный сектор — владелец дома почему-то желает, что бы муниципалитет его не только обслуживал, но и представлял как собственника	Жилищное товарищество — ТСЖ или ЖСК — такое юридическое лицо является по сути договором о порядке принятия всех существенных решений по управлению жилым домом — то есть Процедурой

Особенно необходимо остановиться на вопросе о многоквартирных домах, составляющих решающий массив нашего жилья. В каждом таком доме, группе домов и на каждой территории будут вырабатываться своя «идеальная» рецептура смешивания этих трех основных форм согласования

Первая линия. По линии формирования Единого собственника.

Речь здесь может идти не только о грандиозных инвестиционных проектах по спасению Отечества в отдельном микрорайоне, который инвестор взял и построил за свои деньги. В частности, известно, что во многих кондоминиумах «цивилизованного мира» со временем наиболее стабильная часть собственников выкупает прочие квартиры у тех, кто придерживается неприемлемых для этой группы стандартов качества жилья. Кто-то не хочет, кто-то не может. Таким образом, образуется более-менее единый собственник. Он тоже сборный, но он уже достаточно един в вопросах управления домом.

Вторая линия. По линии делегирования полномочий.

В каждом доме (при любом множестве собственников) будет достигнут свой, совершенно субъективный взгляд на оптимальный уровень качества жилья. По мере этого прояснения субъективного вся работа по управлению домом становится все более объективной: искомое качество необходимо обеспечить за минимальные, а точнее, оптимальные затраты. Это уже совершенно не область субъективного согласования интересов. Это уже профессиональная деятельность по обеспечению реализации намеченных планов и согласованных интересов. Появляется деятельность по управлению жилым домом. То есть деятельность по обеспечению согласованного собственниками уровня качества жилья за их деньги. И здесь, конечно, требуется профессионализм. Поэтому огромна роль в будущих домах управляющих домами, управляющих компаний. Это первые и главные получатели ясной заявки собственников. И их выживание на рынке будет зависеть именно от способности эту заявку выполнить. Соответствующий объем полномочий по обеспечению согласованного уровня качества жилья будет все более делегироваться профессиональным управляющим и управляющим компаниям. Грань — что можно передавать, а что должны решать собственники непосредственно — еще будет нащупана вполне реальными договоренностями. Но, говоря в общем, это та же грань, что проходит между формированием заказа и его исполнением. Теоретически, можно предположить передачу вообще всех своих вопросов в ведение управляющей компании, как это происходит в муниципальном доме. Тогда управляющая компания (в последнем примере — муниципалитет) сама себе заказ сформирует и цену назначит, и качество исполнения примет. Со всеми вытекающими последствиями.

Третья линия. По линии процедуры.

В самом общем виде такой процедурой является Товарищество собственников жилого дома. И действительно, у этой организационно-правовой формы есть одна очень существенная специфика, и нет никаких других — быть местом, способом и порядком совместного принятия собственниками долей в доме решений по тем вопросам, которые они никому не стали делегировать, и решают сами.

Таким образом, каждая из указанных линий получит некоторое развитие. И в их сочетании — реальность будущего жилищного хозяйства. Необходимо отметить, что в многоквартирных домах на сегодня каждый из трех инструментов согласования интересов имеет свое исключительное значение в «своем» укладе. А два других, соответственно, получают в этих случаях незначительное развитие.

Если учесть три вышеуказанных пути, по которым может идти эта сборка, то «рецептура» должна выглядеть как правильная, а точнее, своя пропорция всех трех ингредиентов в каждом конкретном кондоминиуме.

Попробуем описать «рецептуру» в самом общем виде, как она выйдет с учетом изложенного.

Таблица №4
Применение инструментов согласования в многоквартирных домах

Уклад	Инструмент		
	Единый собственник	Процедура	Передача полномочий
Действующие жилтоварищества	В кондоминиуме эта линия может быть представлена путем складывания более-менее консолидированного круга лиц, которые в складчину покупают остальные квартиры. В настоящее время нет такой практики, возможно, по экономическим причинам.	Все решает собрание и его органы — Правление и Председатель	Найм управляющей компании, управляющего в пределах решений собрания собственников или самообслуживание (ЖСК)
Муниципальный дом	Муниципальный дом — это тоже фактически кондоминиум. Однако там еще больше отрешенность собственников от своей роли. И потому там практики постепенного формирования единого собственника или круга собственников также нет.	Никаких процедур согласования чего-либо с участием всех собственников практически нет	Все решает управляющая компания — город. Без ограничений со стороны собственника
Доходные дома — (Теоретически)	Основа всего в том, что собственник един	?	?

Шагая в обратном порядке, начнем с единого собственника. Реальность постсоветских кондоминиумов такова, что в них, практически в каждом доме живут очень разные люди и собственники по уровню своих требований, по готовности за них платить, не говоря уж разности направлений интересов и минимального желания их согласовывать. При этом каждый собственник владеет минимальной долей в доме. Так или иначе, первым условием, на пятьдесят процентов определяющим успех Сборки Собственника Дома, является минимальный уровень согласия, единства интересов собственников квартир в этом здании. Это не просто. Более того, это, вероятно, одна из самых проблемных зон, и на ней мы должны будем в дальнейшем остановиться особо. Вкратце говоря, для всякой попытки обеспечить минимальное качество жилья и обслуживания в конкретном доме. Если в доме каждая квартира принадлежит отдельному собственнику, то вряд ли стоит надеяться, что большинство из них будут активно участвовать и тем более участвовать на позитив. Однако этого и не требуется. Достаточно, что бы свое мнение имело пусть небольшая, но устойчивая и позитивно настроенная группа жителей. Назовем ее Положительная Группа. Такая группа становится «ядром», благодаря которому уже можно говорить: у дома есть хозяин. Появляется ясность по поводу того, какое качество жилья и какое лицо будут в данном доме. Большинство жителей дома, так или иначе, ориентируются на это ядро. Крайне важно, что бы прошло некоторое время устойчивой жизни Положительной группы. Тогда появляется очень важный момент в согласовании интересов: «У нас так принято».

Говоря о Положительной группе, я вовсе не имею в виду некую партийную ячейку, систематически встречающуюся и мучающую весь дом бесконечными мероприятиями. Никаких организационных форм и правил работы здесь нет. Несколько человек, которые помнят о своем доме, имеют авторитет и свое мнение, могут почти не встречаться и даже не быть знакомы. Главное и, по сути, единственное, что требуется — это что бы они были именно в таком качестве и хоть какое-то время уделяли своей недвижимости и предъявлению своей позиции в общении с соседями (на собрании или иначе — вопрос вторичный).

В доме с множеством владельцев именно такая группа обеспечивает единство собственника не ниже критического минимума.

Первое, что обязательно — это положительная группа жителей, готовая считать дом своим, ответственно сформулировать заказ на качество жилья. Минимальная общность интересов части собственников.

Однако положительная группа иницирует, но не может принимать решения, обязательные для всех собственников. И здесь мы сталкиваемся со вторым ключевым моментом согласования интересов.

Требуется постоянно действующая Процедура принятия решений собственниками совместного домовладения. Без этого инициативы группы останутся без поддержки большинства жителей дома, будут не обязательны для них и не законны.

Не помню, кто сказал (но сказал очень точно), что, вообще, вся демократия — это формальность, регламент. Процедура с большой буквы. Место, огороженное нормами, чтобы обеспечить возможность моего волеизъявления.

Нам потребуется нормативно определенный порядок, постоянный регламент для принятия законных решений, обязательных (в силу этой законности) и для участников этого принятия, и для прочих.

Такая постоянно действующая процедура согласования на уровне дома и называется ТСЖ. Повторю: ТСЖ не имеет никакой заранее определенной специфики, кроме как выполнять роль постоянно действующего договора совладельцев об условиях содержания общего имущества: порядок принятия ими решений и возможность отдельного учета средств.

Есть и иные процедуры согласования: отдельные договоры города с каждым собственником, ведение лицевого счета дома, территориальные органы общественного самоуправления, домовые комитеты, старосты, различные общественные организации и инициативы.

Однако во всех этих случаях мы имеем два существенных отличия именно жилищных товариществ и кооперативов:

1) полная ясность того социально-экономического интереса, который поставлен во главу угла, — быть вместе собственником дома, кондоминиума

В других случаях мы имеем перед собой переплетение разных вопросов, в том числе вопросов жилищных гарантий, социальной защиты и общественных движений.

2) большая ясность правового статуса и нормативного пространства именно для такой процедуры согласования.

Это выражается в том, что жилищное товарищество и кооператив достаточно внятно описаны в законодательстве. Менее подробно, чем Акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью, но вполне достаточно для осуществления основной своей деятельности. И несравненно качественнее, чем иные теоретически возможные процедуры. Это имеет огромное значение и для удобства пользования, и для обращения в суд на случай разногласий.

Кроме того, в данном случае мы имеем отдельное юридическое лицо, специально «оборудованное» законодателем для нашей цели. Такая юридическая ясность крайне важна еще и потому, что без нее отдельный гражданин оказывается незащищен в рамках полужурформального полубовественного объединения, незащищен от ошибок и злоупотреблений, от которых нельзя зарекаться.

Жилищное товарищество и кооператив выглядит как более-менее завершенная, то есть удобная для постоянного пользования, процедура. Иные, менее четкие, формы жилищного самоуправления могут иметь характер переходных и дополнительных процедур.

Итак, **второй аспект: В любом кондоминиуме (доме, группе домов с множеством собственников) необходимым элементом эффективного управления является постоянная процедура согласования и принятия решений. Желательно в форме юридического лица — жилищного товарищества.**

У этого тезиса есть еще один немаловажный аспект. Если понимать именно так, как мы обсуждали назначение и суть жилтоварищества, то появляется возможность именно в этой форме, уже достаточно удобной и универсальной, продолжать накопление общественного опыта и работу по нормотворчеству совместно с властью по направлению — «Процедура согласования интересов собственников в Доме», имея целью действительно сделать эту форму столь же понятной, общеприемлемой и с подробным правовым портретом, как основные организационные единицы бизнеса — акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью. Противоположный путь может заключаться в том, что бы (пока это выглядит скорее теоретически) превратить жилтоварищества в очень специальную и малоприменимую форму наряду с иными, еще менее универсальными, процедурами согласования.

Шагнем дальше. Если формирование заказа и контроль представляются ролями собственника, то кто обеспечит его (заказа) выполнение? Из практики действующих жилищных объединений ясно, что реальное «ЗАКАЗЫВАНИЕ» качества жилья, реализация собственником своих интересов включает в себя два разных момента:

— Субъективный момент: волюнтаристский выбор — «Чего хочется мне за мои деньги?».

- Объективный момент: профессиональная практика, деятельность по обеспечению реализации сделанного выбора, управление Домом как сложной системой с целым рядом подсистем.

Только одновременное наличие двух этих моментов делает управление Домом действительно действующим и эффективным.

Можно упрощенно сказать, что на 50% Собственник Дома реален при наличии позитивной инициативной группы «у власти» в доме и еще на 50% — при наличии профессионального управляющего — «вольного специалиста» или управляющей компании, занимающейся этим самым управлением как особой деятельностью.

И настолько же, насколько важно участие собственников в первой, субъективной «фазе», столь же важно избежать неуместной «самостийности» во второй фазе. Особенно это значимо в тех домах, где «взятие власти» собственниками уже прошло формальный этап (создание ТСЖ или ЖСК) и право решать получено, а вот ответственности и умелости реализовать решения — нет. В этом случае мы получаем эффект неуправляемого жилищного товарищества с печальными для собственников последствиями.

На содержании соответствующей деятельности мы остановимся особо, но сейчас — в контексте данной главы. Управляющий домом это вроде бы уже не заказчик, а подрядчик в процессе производства качества жилья. Однако подрядчик особенный. Это адвокат, доверенный представитель Дома перед всеми прочими производителями товаров, работ и услуг: теплоснабжающими организациями, ремонтниками и так далее. С другой стороны, собственник и управляющий взаимодействуют не только на стадии исполнения и контроля, но и при определении, формирования параметров заказа. Именно участие управляющего ориентирует собственника на реальные образцы и возможные сочетания интересов и затрат. Управляющий (как физическое лицо или как компания) не является собственником и, вообще, не является по законодательству обязательным лицом ни в ТСЖ, ни в муниципальном жилье. Однако реально его необходимость трудно переоценить.

Третьим обязательным моментом эффективности управления жилым домом является договор с профессиональным управляющим или управляющей компанией.

В общем виде «рецептура» Сборки собственника в Кондоминиуме получилась следующая:

Таблица №5
Рецептура согласования

Применение инструментов	Инструменты согласования		
	Единый собственник	Процедура	Передача полномочий
Порядок (форма) применения инструмента	1 форма: Инициативная «положительная» группа, в ходе общения согласовавшая свои интересы и играющая решающую роль для большинства во всех основных вопросах. 2 форма: приобретение квартир у выезжающих в пользу ТСЖ или сложившейся группы его совладельцев	Создание жилищного товарищества или приравненного к нему юридического лица.	Контракт с Управляющим — вольным профи, управляющей компанией или с муниципалитетом.
Назначение инструмента	Сформировать постоянное, практикуемое представление о подходящем соотношении цены-качества в данном кондоминиуме и практику нормальной его оплаты.	ТСЖ предназначено быть местом для формирования заказа на качество жилья, для контроля над ходом исполнения заказа и для финансирования заказа.	Представительство интересов собственников на стадиях формирования и обеспечения исполнения заказа.

3.3. Гуманитарная ситуация в Доме. Люди

Работа по сборке собственника требует от нас не только понимания его интересов (см. главу «Реальные интересы») и не только знания основных составляющих этой сборки (см. главу «Согласование

интересов»), но и понимания гуманитарной специфики всей этой работы. Ведь именно в гуманитарной сфере, как уже говорилось выше, и лежит область нашего действия.

Самый главный тезис, который можно и нужно извлечь из опыта наших жилтовариществ и кооперативов, следующий: Дом — это не трубы и даже не юридические вопросы (недвижимость и так далее). Дом — это люди, которые в нем живут. Как эти люди собираются вместе, как они относятся к себе, к своему жилью и ко всем связанным с этим проблемам — вот вопрос вопросов.

В тех домах, где сложился (или складывается) нормальный круг живых людей, владеющих всей ситуацией в доме, решаются, так или иначе, все существенные проблемы, и обеспечивается более-менее эффективное управление объектом. И наоборот, даже самый объективно хороший дом приходит в тяжелое положение, если его раздирают склоки или безответственность собственников и жителей. Что с этим делать?

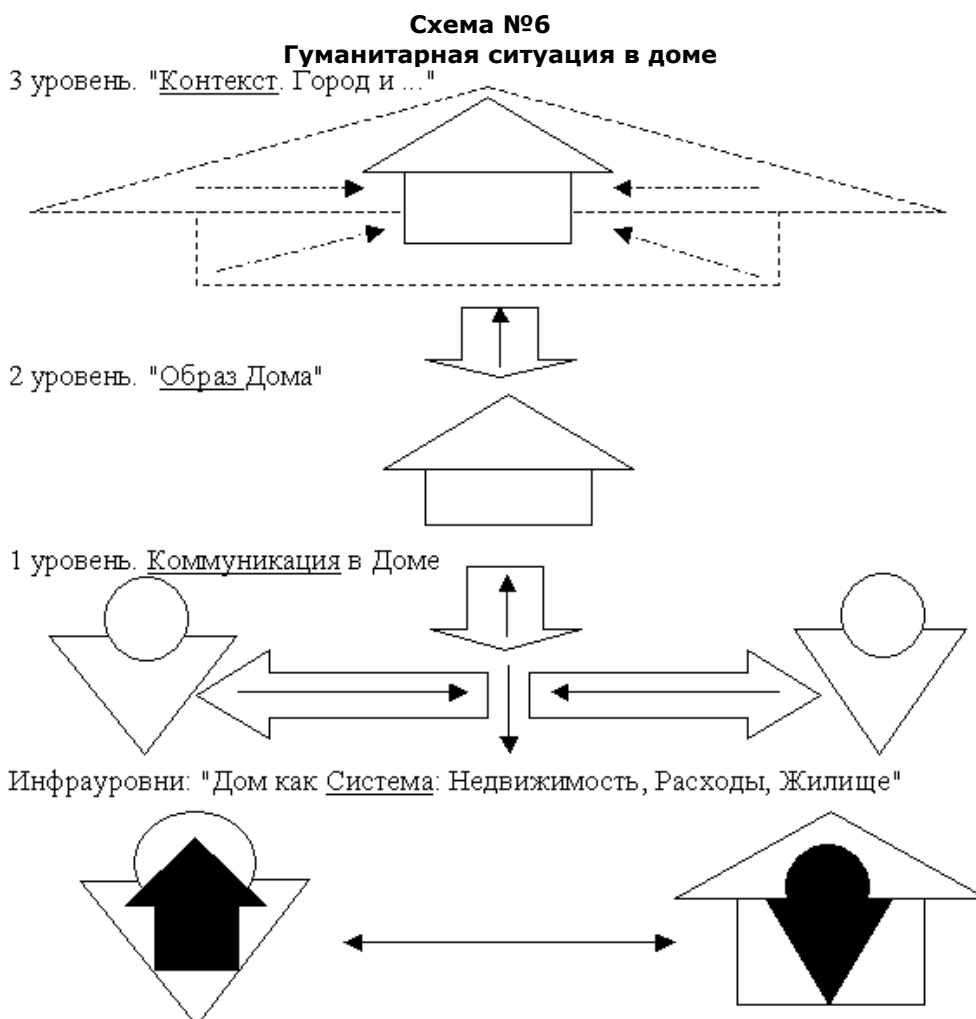
Технологически есть три части гуманитарной (человеческой) ситуации в доме.

Во-первых, «договариваться надо». Жилтоварищество, то есть ТСЖ и ЖСК, по сути, — это то самое средство собрать воедино собственника дома из многих собственников долей-квартир. Коммуникация всех заинтересованных — как ее обеспечить? Собрание членов товарищества, сбор их требований и пожеланий, порядок утрясания споров и т.д. — все это относится именно к данной области.

Во-вторых, «Общее. Образ дом». При всей важности договаривания очевидно и то, что никакое прямое договаривание (лобовое «Ты меня уважаешь?!») невозможно, как основной способ обеспечить взаимопонимание. Согласовать свое с чужим без ущерба и болезненности можно только на общей основе. Понимают друг друга не те, кто смотрят друг на друга, а те, кто смотрят в одну сторону. Необходим общий фокус, общий центр внимания участников коммуникации. Казалось бы, это банально. Однако в подавляющем большинстве случаев именно такой работой в доме никто не занимается. А сама собой она не идет (как ни «странно»). При этом если мы говорим про дом, то очевидно, где тот самый общий фокус расположен — это Образ Дома. Идеальный дом — как его видят собственники и другие жители.

В-третьих, «Где мы живем? Контекст». Образ дома никак не может быть результатом споров и интеллектуальных противопоставлений схем и конструкций. Настоящий образ дома формируется по мере прояснения общего городского ландшафта — контекста для нашего дома.

Эта трехуровневая ситуация и есть «Дом по-человечески». Назвать ее можно гуманитарной ситуацией в доме.



В реальности именно коммуникационные риски — самые высокие в кондоминиуме. Или, говоря по-русски, самая большая проблема в доме со многими владельцами — это их нежелание и неспособность договариваться. И общее, которое периодически проступает за всякими разногласиями, не только не позитивно, оно просто-таки пугает своей личиной. О чем идет речь? В подавляющем большинстве жилтовариществ и кооперативов, с которыми нашему Партнерству удалось наладить контакты, наблюдается социально-психологическая «картинка», которая повторяется настолько часто, что совершенно уверенно может быть названа типичной:

Многие (хотя и обязательно большинство) членов считают, что председатель (если он сам управляет домом) или председатель вместе с управляющим (если это разные лица) «воруют». Под этим имеется в виду все, что жители считают финансовым обманом: от хищений из кассы до невыгодных дому подрячков на ремонт. На самом же деле (по организации управления) мы имеем минимум три разных случая:

- 1. Вполне достойный уровень квалификации и защиты интересов собственников со стороны руководителей Товарищества.**
- 2. Добросовестная, но не квалифицированная работа: масса досадных ошибок и накопленных проблем, которые сказываются на ситуации в доме и кошельке собственников.**
- 3. Недобросовестные руководители, сознательно идущие на нарушения того или иного масштаба.**

Повторюсь: независимо от таких совершенно разных ситуаций общее мнение в этих домах повторяется и зачастую мало зависит от реальной эффективности управления и самоуправления в конкретном доме.

По моему предположению, в этом месте самая главная проблема в области Жилья. Некий, мало осознанный, стереотип отношения к власти достался нам от взаимоотношений с властью Советской: «Власть тебя всегда обязательно обманывает, и доверять ей может только полный кретин». Отсюда основной способ диалога с этой властью: «Тот, кто у власти, чего бы он там ни предлагал, должен получить отповедь, и только по минимуму можно уступать его «вражеским» требованиям — пусть подавится!»

Отсюда оценка того, кто у власти: «Во власть, на чиновничье место может пойти только тот, кто хочет наворовать. Поэтому настолько, насколько это возможно, надо свести к нулю его вознаграждение — все равно наворует. Контролировать его все равно почти невозможно, поэтому всегда надо ограничивать врага хотя бы эмоциональными заявлениями типа: «Знаем мы Вас!», «А докажите, что не верблюд!» и так далее».

Практически бессознательно большинство членов товарищества помещают в своем отношении к руководителям кооператива или товарищества именно такое представление о власти. Такой общий фон приводит к появлению основных обязательных ролей в доме, каждую из которых непременно кто-нибудь примеряет и несет с удивительным старанием:

- Председатель, управляющий и его группа поддержки (как правило, немногочисленная),
- Оппозиция, уверенная (более-менее) в том, что основные проблемы в доме из-за плохого, вороватого, неквалифицированного руководства,
- Пассивное большинство. Оно не нейтрально. Ему «вообще-то, все равно», но разрушительные порывы и требование — «Держи вора!», снять и т.д. — все это гораздо легче находит понимание, чем предложение скинуться на ремонт, повысить заниженную зарплату персоналу или сделать что-то позитивное.

Следует признать, что в каждом доме есть нейтральное и пассивное большинство. В каждом доме есть негативно настроенная, протестующая группа. Негативная группа. Однако, к сожалению, далеко не всегда в доме есть положительная группа, о которой мы говорили выше.

3.4. Управление Домом. История и профессия

Если первая половина дела состоит в обеспечении эффективности любой ячейки жилищного самоуправления — заказ на качество жилья (инициативная группа, собрание собственников, правление и председатель правления), то вторая половина — в профессиональном управлении жилым домом. При том, что, как мы установили выше, управление в Доме — это поддержание чистоты всех каналов системы, описанных ранее. Управляющий — это сантехник, который только и делает, что чистит очередной канал, обозначенный стрелочкой на нашей схеме. И больше НИЧЕГО НЕ ДЕЛАЕТ. Таков предмет деятельности. Специфика этого предмета и его сложность — это наше основное свидетельство в пользу того, что управление жилым домом есть особая деятельность, даже если она еще не стала таковой ни по своей инструментальной вооруженности, ни по уровню оплаты, ни по уровню подготовки кадров и количеству задействованных. Наш основной аргумент в этом месте прост: предмет деятельности обязывает и требует от нас всего остального, чтобы появилась (со временем) возможность говорить о деятельности во всей ее цельности — с людьми, с признанием, с воспроизводством на людях и стоимостях

Тем не менее, практика пообъектного управления домами уже много лет складывается в ТСЖ и ЖСК г. Владивостока и других городов Приморья, поэтому сегодня она уже может быть проанализирована.

Начинали в этом деле председатели наших ЖСК. Начинали они еще в советское время. Руководили своими кооперативами в годы всех реформ. Можно только поразиться терпению и самоотверженности этих людей, которые действовали и продолжают работать до сих пор в крайне тяжелых условиях: невыполнение властью своих обязательств, отсутствие понимания и поддержки собственниками квартир и членами кооперативов, почти нулевая оплата труда, отсутствие всякой возможности повысить свою квалификацию. И, тем не менее, именно эти люди выстояли и сформировали практику жилищного самоуправления.

Второй этап в Приморье связан с созданием ТСЖ в новостройках в период постсоветских реформ. В этих домах появились профессиональные управляющие, с которыми товарищества (в лице председателей) стали заключать трудовые договоры. Такой специалист, как правило, не является собственником жилья и получает оплату за свою работу.

Можно сказать, что в большинстве ЖСК жилищное самоуправление организовано в форме «натурального хозяйства». Для большинства ТСЖ характерно управление в форме «индивидуальной трудовой деятельности» вольного профессионала.

Третью форму организации предлагает сегодня во Владивостоке Управляющая компания: Соответствующую деятельность в этом случае осуществляет не отдельный человек, а специализированная организация. Управляющий домом при этом является работником компании, а его эффективность обеспечивается силами не только самого управляющего, но и тех служб, которые у него «за спиной» во всех сложных вопросах, с которыми отдельному специалисту справиться крайне трудно. Станет ли эта форма следующим этапом жилищного самоуправления — покажет время.

Особняком продолжают стоять наследники традиций советских ЖЭУ и прочих служб, продолжающих эксплуатировать здания вместо того, чтобы управлять домами.

В какой мере и кто будет эффективно конкурировать в качестве управляющих — частные компании, муниципальные службы и другое — это будет ясно по ходу пьесы. Если над управляющим есть собственник в виде отдельного жилтоварищества, там будет, кому контролировать (очень буднично и заинтересовано) и выбирать (с кем оптимальнее работать)

С другой стороны, в какой бы из форм не было бы организовано управление жилым домом: ТСЖ или ЖСК — очевидно следующее: **обязательна фигура профессионала, который знает все подсистемы дома, повышает свою квалификацию в этой области и тратит свою рабочую неделю, прежде всего, для работы по специальности.**

Исходя из изложенного, принципиально важным представляется подготовка кадров и повышение квалификации практикующих кадров с фокусировкой именно на таком системном подходе к управлению домами. Когда эксплуатация инженерных систем, традиционно считающаяся основным вопросом в доме — только часть работы, которая даже по времени не занимает слишком много.

Необходимо формирование и воспроизводство круга профессиональных управляющих. И здесь следует отменить два момента.

Первое. Уровень оплаты управляющих домами существенно занижен. В первую очередь, с учетом сути работы, о которой говорилось выше. Во многом мы пожинаем плоды ситуации, при которой в нашем ЖКХ за работу давали квартиры, но платили ничтожно мало. Потом квартиры давать перестали. А зарплату не повысили. Никто не пересчитывал уровень фактического падения уровня оплаты труда в ЖКХ после этих перемен.

Собственники, к сожалению, существенно недооценивают своих управдомов минимум по трем параметрам:

- 1. уровень необходимых квалификаций;**
- 2. уровень затрат времени,**
- 3. уровень рисков для состояния управляемой системы.**

Проблемы (разрывы) здесь следующие:

- Специалист, который имеет необходимую для данной деятельности квалификацию, мог бы получать большее вознаграждение, используя ту же самую квалификацию на других рабочих местах.
- Данная работа требует слишком много времени, чтобы вести ее по совместительству. И тот, кто ею занимается, должен иметь свой соответствующий заработок как основной. При этом уровень требований, запросов человека будет зависеть и от квалификации, о которой мы говорили выше.
- Управляющий может обеспечить дому как существенную экономию, так и катастрофические убытки. Такой человек не может делать вид, что работает.

Второе. Необходимо формирование профессиональной корпорации управляющих жилыми домами. Тех, кто занимается соответствующей практикой на постоянной основе и блюдет правила профессионализма: и стандарты практики, и нормы этики.

4. ПОСЛЕ СССР И ДО РОССИИ. НАША СИТУАЦИЯ

4.1. Существующие жилищные уклады

Проанализировав основные аспекты сборки собственника и простраивая лучший ее способ, выглянем еще раз «за окно» нашего Дома. Какие рецепты и конфигурации этой сборки на сегодня реально сложились в сфере ЖКХ? Это позволит нам различить основные уклады в жилищной сфере. Ведь именно способ сборки Собственника дома и есть основная характеристика, отличающая каждый из этих укладов. То есть вся экономика, права и обязанности участников, эффективность-неэффективность способа хозяйствования — все является следствием именно этого, первичного (с точки зрения управления) элемента. И разница этих способов влечет не только какие-то частные моменты, а вызывает к жизни своеобразные и совершенно конкретные способы производства и воспроизводства известного качества жилья. Почему и повернулся язык назвать эти разные способы укладами жилищной сферы.

Таблица №6
Основные уклады в жилищной сфере

Бытовое название соответствующего уклада	Основные объекты собственности и субъекты прав собственности в жилой недвижимости	Как собирается собственник в данном укладе?
«муниципальные дома»	многоквартирный дом «на балансе», под управлением муниципалитета	Все собственники квартир доверили управление своими квартирами Муниципалитету
«жилищные товарищества и кооперативы»	многоквартирный дом, или группа домов, или поселок малоэтажной застройки под управлением жилищного товарищества	Все собственники участвуют в принятии решений по управлению своей недвижимостью в заранее известном порядке — таким порядком согласования и является ТСЖ
«ведомственное жилье»	многоквартирный дом «на балансе», под управлением крупного постсоветского предприятия («ведомства»)	Все собственники квартир доверили управление своими квартирами «ведомству»
«доходные дома»	многоквартирный дом, или группа домов, или поселок малоэтажной застройки, построенный для сдачи в наем	Единый собственник, который сам представляет свои интересы
«коттеджи»	Отдельные малоэтажные строения новострой (коттеджи) — в собственности граждан	Единый собственник, который сам представляет свои интересы
«частный сектор»	Индивидуальная застройка советского времени в собственности граждан	Собственники делегировали управление своей недвижимостью Муниципалитету

Теперь вопрос звучит так: в какой мере эти формы реально существуют, имеют перспективу или, наоборот, будут отмирать. То есть (с учетом реальной нашей недвижимости и реальных способов сборки Собственника в домах) — какие уклады в какой мере будут конкурентоспособны завтра?

Начнем «снизу вверх»

1. «частный сектор» — малоэтажная застройка жилья низкой комфортности.

2. «коттеджи» — малоэтажная застройка жилья высокого качества. Эти дома строятся и будут строиться впредь. Процент населения, проживающего в этих домах, пока сравнительно незначителен демографически, но значителен экономически. Сама малоэтажность создает ряд положительно характеристик, положительно оцениваемых на рынке (отсутствие необходимости жить в долях с соседями, нахождение на земле, коммуникационная обособленность и прочая независимость). В целом, соотношение цены и качества в этом укладе находится существенно выше, чем для многоэтажной застройки.

Что касается схем управления, то мы имеем здесь или случай полной самостоятельности по форме единый собственник отдельного строения или ТИЗы (Товарищества индивидуальных застройщиков), которые являются одним из видов жилищных товариществ. Появление ТИЗов определяется тем, что коттеджи требуют своей инфраструктуры и, в первую очередь, инженерных сетей. Такие компактные группы домов, связанные общей инженерной и иной инфраструктурой объединяются в ТИЗы. То есть собственники домовладений — отдельных строений — в этом случае более независимы друг от друга, чем владельцы квартир в одном доме. Но в ряде вопросов они имеют необходимость выступать единым лицом, единым собственником — товариществом собственников своей группы строений.

3. «ведомственное жилье» — многоквартирные дома с самыми разными собственниками квартир, интересы которых фактически согласовывает управляющая компания. В роли такой компании выступает то самое «Ведомство» (то есть работодатель тех жителей дома, которые совсем недавно составляли большинство этого дома). На сегодня такие дома — в чистом виде постсоветский феномен. То есть существуют они не в силу каких-либо экономических и юридических норм, а вопреки большинству из них и просто, по инерции со времен советского государства. Строго говоря, сам по себе этот уклад сегодня существует нелегально: все такие дома ведомства обязаны передать муниципалиям, а последние принять. Как следствие, и полномочия самоизбранной или вынужденно несущей на себе это бремя управляющей компании — ведомства — никак не узаконены. Пожалуй, самое большое юридическое «чудо» — следствие такой ситуации — это появление совершенно реальных квартир — вполне используемых, но без собственника. Действительно, так называемые неприватизированные квартиры в «ведомственном» доме никак не назовешь бесхозным имуществом, в них имеется наниматель, платится квартплата, есть эксплуатирующая организация. Но собственника у них нет: 1) государство откrestилось от этого имущества с самого начала приватизации и разграничения объектов государственной и муниципальной собственности, 2) «Ведомство», которое теперь стало акционерным обществом, не включало жилье в план приватизации и не могло включить его в этот план, 3) муниципалитет это имущество не принял. Я уже не говорю о том, что никакой государственной регистрации права на это имущество пройти не может, пока муниципалитет его не примет.

При этом хотелось бы обратить внимание, что такой ход на полную муниципализацию жилого фонда работодателей — это не последний этап в истории данного уклада. Представляется достаточно понятным, что и в будущем, по мере сохранения и укрепления сил крупных работодателей, у них вполне может хватить финансов и заинтересованности использовать как элемент своих стабильных социальных контрактов предоставление на праве найма квартир для своих работников. В той или иной мере это уже происходит. Другой вопрос, какие схемы решения жилищных проблем в отношении работников — работодатель окажутся более эффективны и применимы. Ведь наряду с предоставлением права найма возможно содействие в приобретении работником собственного жилья (например, заем или найм с правом выкупа). В подобном варианте есть свои преимущества: заинтересованность работника, его участие в доле и, наконец, отсутствие острой проблемы в случае расставания, которое всегда возможно. Отдельный вопрос, какой способ решения проблемы более эффективен? Выгодно ли строить и содержать единый дом или проще непосредственно приобретать квартиры как в неострое, так и на вторичном рынке. Полагаю, что уже реально складывающаяся практика в этой области позволит работодателям опираться или на схемы займа-выкупа или приобретать квартиры.

5. Жилищные товарищества и кооперативы. Этот уклад отличается, в первую очередь, специфической схемой управления: высшим органом является собственник дома, который собирает себя через особое юридическое лицо — ЖСК или ТСЖ — из собственников квартир — долей.

6. Муниципальный жилой фонд. Подавляющее большинство кондоминиумов находится в доверительном управлении муниципалитета. Такие дома называются «муниципальными». Формально такой договор траста стороны не подписывают, но соответствующий договорной режим обеспечивается действующими нормами законодательства. По факту это договор, согласно которому город в одностороннем порядке определяет нужное собственнику качество жилья, уровень его оплаты, сам себя контролирует и монопольно продляет договор. В таких домах ни собственники, ни наниматели никак не влияют на свои затраты, не контролируют качество и не заказывают тот или иной его уровень. И эта ситуация не устраивает заказчика.

Недовольство нанимателей и собственников существующим положением дел нарастает. В частности, почти четверть обращений граждан с жалобами в краевую администрацию посвящена именно

жилищной и коммунальной тематике. Более «рейтинговая» только тема социальной защиты населения и льгот.

Согласование интересов в данном случае происходит путем передачи всех полномочий и всех решений собственника муниципалитету. Повторюсь: происходит не столько передача полномочий управлять по заранее известному порядку и по заказу собственника, сколько подмена собственника прямо на стадии формирования заказа (контролировать управляющего, определять размер расходов и уровень качества, необходимого для данного дома).

7. Доходные дома. В настоящее время этот уклад вообще не существует в нашем крае. Однако у его развития есть известная перспектива. То есть речь идет о доме, в котором есть единый собственник-инвестор, интересующийся извлечением дохода из сдачи в найм принадлежащей ему недвижимости, а точнее жилищ расположенных в этой недвижимости.

4.2. Постсоветские кондоминиумы

Наши перспективы в жилищной сфере определяются тем и только тем, как каждый из вышеуказанных укладов покажет себя. И ситуация, и ее прогноз определяются именно этим. В каждый момент времени мы будем иметь, прежде всего, некоторое соотношение этих миниобществ. Соответственно любое управленческое социально-инженерное действие может быть только одним — содействие и участие в скорейшем росте перспективных укладов, которые могут изменить в целом нашу жилищно-коммунальную ситуацию.

На что делать ставку? Не скажу, что в цели настоящего текста входит полный исторический анализ всех этих укладов. Однако есть некоторые ограничивающие условия, которые нами уже даны.

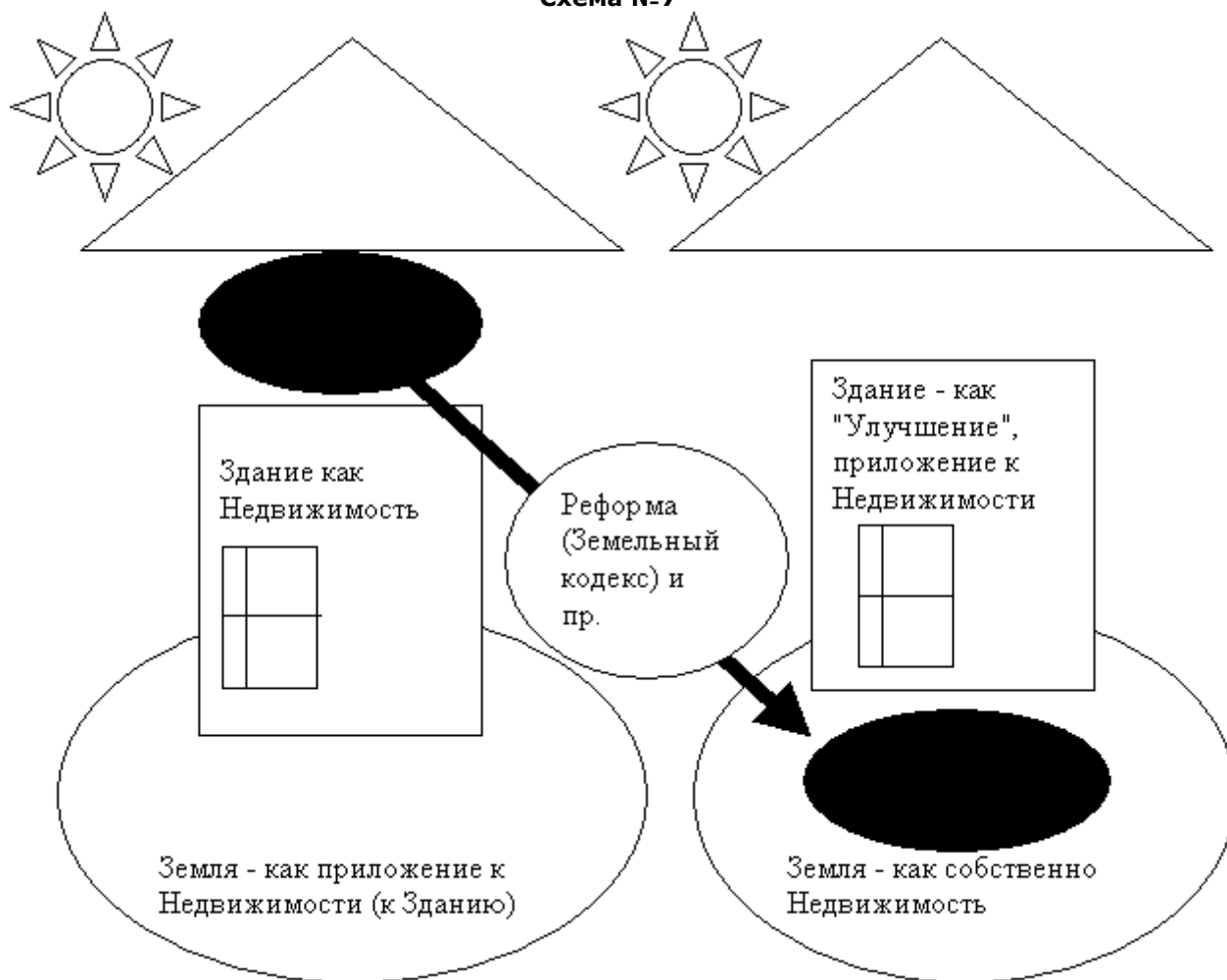
Первое. Прежде всего, это тот факт, что у нас уже есть огромное количество постсоветских кондоминиумов.

В советское время было построено немало многоквартирных домов. В ходе реформ, как известно, был принят закон о приватизации жилья. Этот закон привел к тому, что у значительной части населения появился тот актив, который для этой части до сих пор и остается единственным значительным имуществом. Из каждой трех квартир сегодня две находятся в частных руках.

То есть почти в каждом многоквартирном доме имеется хотя бы одна приватизированная квартира и, следовательно, число совладельцев дома больше одного. Соответствующее здание — общедолевая собственность с участием частного лица и муниципалитета (собственника «неприватизированных» квартир). Кондоминиум. Или по-русски — совместное домовладение.

В большинстве случаев в доме есть целый ряд собственников квартир и нежилых помещений. Но все они «неполноценны». То есть не могут иметь полную цену своего имущества, кроме как известной части другого, целостного (полноценного) объекта — Здания или Группы зданий. И совершенно не случайно, что квартира — это не отдельный объект, а доля, потому что адекватный для гражданско-правовой ситуации объект недвижимости — это здание. А если уж быть точным, это земля с улучшениями, то есть теми самыми строениями и зданиями.

Схема №7



Собственник реального постсоветского многоквартирного дома — это сборная позиция. Каждый домовладелец (а он может иметь, как минимум, один из четырех принципиально разных интересов (см. выше)) не владеет контрольным пакетом. А, совсем наоборот, владеет минимальной долей, когда одна квартира это в среднем 1% в имуществе.

Именно в этих домах проживает большинство населения. Многоквартирные дома в собственности множества абсолютно разобщенных между собой субъектов. И это жилье может сыграть роль камня на шее нашей жилищной индустрии. Стать ее пассивом, а не активом. Речь идет о том, что подавляющее большинство населения по-прежнему верит, что у них есть жилье и оно никуда не денется, не требуя особых усилий от собственника. Это имеет вполне конкретные финансовые последствия. Даже имея на это деньги, можно их не вкладывать в новую квартиру и уж тем более — в реконструкцию дома, где я живу (это забота муниципалитета). Покупать квартиру я тоже буду на этом вторичном рынке, ведь там значительно дешевле. А тот факт, что дом на грани разрушения его инженерных сетей — не моя головная боль. Таким образом, в целом, сильно завышена уверенность собственников в сохранности их жилья и в возможностях муниципалов сохранять это жилье. В результате, средства не инвестируются ни в эту недвижимость, ни в новое строительство. Таким образом, мы уже десять лет не используем возможность создания нового жилого фонда. Именно в этом смысле постсоветский жилой фонд и становится камнем на шее.

То есть, конечно, плохо, когда нет ресурса. Но еще хуже, когда нам кажется, что он есть. Это тормозит развитие. Человек, предприятие, город теряет отведенное ему время, и резко оказывается, что больше этого времени нет. Так и наши многоквартирные дома, которые пока есть без особых хлопот со стороны населения, но время их жизни по инерции быстро истекает.

С другой стороны, часть наших постсоветских кондоминиумов еще можно превратить из пассива в актив новой жилищной политики.

Кроме того, в новом строительстве доля многоквартирных домов, очевидно, останется очень значительной. Соотношение цены и качества здесь более реально для значительной части населения. Более того, эффективное управление и укрепление собственника на стадии строительства существенно влияет на цену, качество и повышает доверие этих самых инвесторов (будущих собственников).

Таким образом, у нас есть два основных аргумента обратить особое внимание именно на многоквартирные дома. И, в частности, на многоквартирные дома в совместном домовладении (кондоминиумы):

1. Острая необходимость превратить имеющийся жилой фонд из тормоза развития территории в ресурс этого развития.
2. Перспектива строительства именно многоквартирных домов за счет средств будущих квартировладельцев.

Часть вторая. Кто? О позициях

5. СОБСТВЕННИК И ЕГО ПАРТНЕРЫ

Мы посмотрели на то, ЧТО нам предстоит делать. А КТО будет все это делать? Для ответа на этот вопрос вернемся к основным уровням жилищной политики и реформы. Само вычленение этих уровней позволяет прояснить, кто «крайний» в каждом случае и от кого более всего зависит работа на этом уровне масштабирования.

Таблица №7

	На первичном уровне	На местном уровне (город, иной населенный пункт, территория и регион)	На государственном уровне
В чем суть реформы ЖКХ, а точнее сказать — жилищной политики (что будем делать?)	Формируется базовый объект и предмет политики в жилищной сфере — самоуправляемый кондоминиум (Дом). Прежде всего, в форме ТСЖ -легальной ячейки жилищного самоуправления	Формируется базовый процесс в жилищной сфере — Развитие жилищного самоуправления	Формируется основной субъект новой жилищной политики — Собственник жилья. Прежде всего, путем перехода к нему от государства позиции основного заказчика в жилищно-коммунальной сфере
Основной агент общества, уполномоченный управлять на данном уровне. Этот же субъект, стало быть, и есть управленец, осуществляющий общественную жилищную политику на данном уровне (Кто?)	Собственник жилья	Муниципалитеты и государственная власть регионального уровня	Федеральная власть и ее уполномоченные (региональные и муниципальные власти в качестве уполномоченных представителей федерального государства)

Однако это не все. Выше мы уже останавливались на том факте, что внутри области под названием «Жилье», то есть той области, в которой и призвана внести порядок реформа ЖКХ, внутри, живут в бесконечной борьбе между собой потребитель и производитель качества жилья. И роль собственника (которую он принимает от государства) собственно и заключается в стратегическом посредничестве и примирении этих антагонистов вокруг более-менее приемлемых соглашений о качестве жилья и его стоимости.

Пользователь жилья — это не только собственник-пользователь, но и наниматель жилья (треть квартир в стране не приватизирована, и граждане проживают в этих квартирах на условиях социального найма; кроме того, растет слой тех, кто снимает квартиры у частных лиц).

Что же касается производителя качества жилья, то здесь мы можем и даже обязаны ориентироваться на бизнес, который приходит или стремится прийти на жилищный и жилищно-эксплуатационный рынок.

Остановимся подробнее на специфике и формах участия каждого из перечисленных участников.

6. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВО

6.1. Постсоветское государство. Дотации. Льготы

У нашего федерального государства есть ряд ролей, на каждой из которых мы остановимся особо.

Прежде всего, государство вынуждено быть ответственным правопреемником по поддержанию прежних подсистем и выполнению советских обязательств, покупать издержки переходного периода. Для начала, это выражается в финансировании предприятий, эксплуатирующих жилье. Эти деньги называются дотациями. Так было в СССР и по инерции продолжилось после него. Дотации — это мера того, насколько не идет реформа ЖКХ и мы по-прежнему находимся в советской схеме жилищной политики. Это достаточно четко видно на схеме. Ведь советское государство и являлось первоначально покупателем издержек неэффективности. Понято и то, что дотации в ЖКХ являются основным препятствием в переходе к собственнику позиций заказчика. И действительно — кто платит, тот и музыку заказывает. Если деньги производитель качества получает от государства, то оно для него и есть заказчик. А собственник — никто. Если к этому добавить, что дотационные деньги легче (нет особого контроля и «придинок» от далекого плательщика)...

Еще одно специфичное наследство от СССР — это льготы. Однако эта составляющая финансовой политики в ЖКХ не только не была свернута за десять лет, но и продолжала активно использоваться. На мой взгляд, этот факт — одно из самых ярких свидетельств того, что административно-криминальный уклад был ведущим все эти годы. То, что осталось от СССР, превратилось в средство криминализации сферы ЖКХ. Речь не идет о том, что преступники и воры в законе бросились в эту сферу. Речь совсем о другом — о гораздо более существенной криминализации. Государство повело себя в этом случае в рамках типично криминальных схем: предоставлять блага за чужой счет и кидать тех, кто претендует на возмещение.

Каждый читатель, ясное дело, испытывал желание кого-нибудь отблагодарить. При этом МОЯ благодарность, ясное дело, должна быть за МОЙ счет. Это кажется очевидным. Однако есть особый, совершенно иной подход к этому вопросу. Криминальный подход. Отблагодарить за чужой счет. Предоставить своему протекже возможность и право получить что-нибудь не за мой счет, а за счет моей жертвы, которую я отдам на откуп. Я, который такой такое право предоставил, выгляжу красиво, а затрат не несу. Во времена феодализма этот способ благодарности был, вообще, общепринят для власти. В XXI веке приходится про это вспоминать потому, что в нашем государстве есть ЛЬГОТЫ. Льготы — это криминальная государственная практика. Если кому удобнее исторические термины, то это феодализм в наше время.

Попробуем подробнее. Кто будет спорить с тем, что офицер Российской Армии должен быть человеком обеспеченным? Кто сомневается в том, что ветераны должны получать достаточно, чтобы жить с комфортом? Кто сомневается в том, что инвалиды должны быть защищены? Вопросы риторические. Все — за. И вполне очевидный способ обеспечить эти вещи — предоставить лично каждому ту сумму, которую наше государство готово выплатить в меру своей справедливости и внимания. Чего проще?

Однако, оказывается, есть иной способ. «Через з...». Государство этак ласково говорит своему опекаемому: «ЛЬГОТА!» То есть (переводя на русский язык): «Денег я тебе не дам. Но за квартиру ты не плати. А с тем, кому ты платишь за квартиру, я РАЗБЕРУСЬ. Куда, он ... денется!»

И, действительно, если государство действительно собирается платить по льготам, то почему не отдать эти деньги напрямую льготнику? Зачем вся эта канитель? Зачем ненужный посредник в виде организации, которая оказала услуги, а потом должна трясти деньги с бюджета с удручающей безысходностью? А если вся суть в том, что бы ни платить, то это и есть криминал. Государственный криминал.

Стоит ли говорить, что при такой абсурдности ВСЕ, что касается этих самых льгот, столь же бессмысленно. И размер, и любой порядок получения, и споры вокруг них.

Размер. Размер льгот исчисляется от моего имущества, в процентах затрат на его содержание. Гражданин, который имеет большее имущество, получает от государства больше денег. Ни к заслугам, ни к чему прочему сие не имеет отношения. Два ветерана имеют разные квартиры. Один — трехкомнатную. Второй — однокомнатную. Кому государство должно больше доплачивать? Кажется, вопрос бессмысленный. Ан нет! Льготы означают, что больше денег получит тот, у кого больше квартира. А если мне хватает маленького жилья, я смогу сэкономить? Нет. ЛЬГОТЫ — это такой порядок, при котором я просто лишаюсь этих денег. Безвозвратно... Примеры можно продолжать.

Порядок. Я не могу получить «государственную благодарность» на руки. Режим компенсаций означает, что сначала кто-то (мои соседи) должны внести эту сумму, а потом государство (может быть!) их возместит. Здесь я всего лишь могу в очередной раз с удивлением спросить: «Зачем весь этот абсурд?» И нет ответа.

И вот, обиженные до слез, мы начинаем спорить за свои права. Если мне должны денег, то все просто — иди и требуй с должника. И опять ошибка! Льготы — это основное средство добиться, чтобы человек денег не получил. Когда льготник приходит в суд, ему предлагают требовать деньги с соседа (муниципального или ТСЖ). А если ТСЖ требует возмещения убытков от государства, то ему откажут. Якобы это совсем другая история и к льготам не имеет отношения.

Очевидно, что пока государство вместо выплаты денег будет предоставлять льготы вместо денег, у нас мало шансов изменить что-то к лучшему. Можно сказать, что льготы, поскольку они существуют и, тем более, поскольку они являются обманом, — второе свидетельство и мера того, насколько реформы ЖКХ нет.

6.2. Социальное государство. Субсидии. Социальный жилищный минимум

Социальное государство — это такое государство, которое обеспечивает недорогое жилье для малообеспеченных граждан. Недорогое и с точки зрения создания строительства, и с точки зрения содержания эксплуатации.

Социальное государство — это, прежде всего, опекун. Надо сказать, что советское и социальное государство существенно разнятся, несмотря на то, что советская власть гордилась более всего именно своей социальностью. Однако практика стран социалистического лагеря может быть на сегодня сопоставлена с практикой стран демократического социализма. И разница представляется понятной. Опекун и опека не может быть тотальной и обязательной для тех, кто может позаботиться о себе сам. Может быть, кому-то это покажется банальным, но для нас очень важно разобраться с этим различием. Слишком уж часто именно коммунистическая тотальность претендует на роль социального государства. Но инструменты постсоветский жилищной политики как нельзя лучше показывают сие различие. Государство покупает не соцзащиту в этом случае, а потерю эффективности (дотации) и перекладывает на граждан свои обязательства перед заслуженными людьми (льготы). Это никакого отношения к социальной защите не имеет. Очень важно сие понять, потому что пятнадцать лет реформ мы никак не могли (или не хотели) распознать антисоциальность советской жилищной политики.

Практика социального государства — это, прежде всего, выплата субсидий. То есть средств в пользу потребителя качества жилья, а не производителя. В этом случае, как видно на схеме, появляется экономическая логика. Деньги поступают именно тому, кто более всех заинтересован в качестве жилья. В том случае, если перед нами наниматель, мы имеем совершенно четкое разделение всех трех позиций. В этом случае роль собственника как стратегического средника — особенно очевидна. В том случае, если собственник квартиры — он же потребитель — одна из сторон на схеме (продажа качества жилья) сворачивается на одно и то же лицо. Однако суть дела ничуть не меняется.

Можно сказать, что в той мере, в которой основным обязательством государства становится именно выплата субсидий, идет реформа ЖКХ.

Вторая составляющая политики социального государства — гарантированный минимум предоставления жилища. Социальное жилье.

Мы уже упоминали выше, что рядом с инвестором, пользователем и работодателем есть собственник социальный. И это не вопрос муниципалитетов, на которых «свалилась с неба сия радость». Это, очевидно, государственная задача и государственный минимум. По крайней мере, для муниципалитетов далеко не так очевидна необходимость удерживать случившееся на территории население.

6.3. Правовое государство. Нормировщик

Третья роль государства — формирование правил игры в жилищной сфере. Эта нудная и чисто техническая работа по регламентации и прописыванию всяких законов и подзаконных актов. Ведь в каждой важной области жизни каждого общества есть Главные Правила. Такое собрание норм называется Кодекс. Знает ли читатель, с каких слов начинается действующий Жилищный Кодекс нашей страны: «В результате победы Великой Октябрьской социалистической революции в нашей стране были созданы необходимые предпосылки для решения одной из важнейших социальных проблем — удовлетворения потребности трудящихся в жилье.

Претворяя в жизнь ленинские идеи построения коммунистического общества и осуществляя курс на повышение материального и культурного уровня жизни народа, Советское государство последовательно реализует разработанную Коммунистической партией программу жилищного строительства»...

Как и в математике, в юридическом нормировании многообразие норм, так или иначе, сводится к нескольким аксиомам. Советская жилищная политика была основана на двух аксиомах.

Первая аксиома: Власть обязана обеспечить гражданину жилище бесплатно (или почти бесплатно). Государство должно быть очень богатым, чтобы обеспечить мощную социальную защиту всех своих граждан. Оно же, государство, решает, что надо гражданам, а что лишнее.

Вторая аксиома. Гражданин ничего не должен делать для того, чтобы жилище получить. Достаточно того, что он работает на своем рабочем месте. Гражданин имеет право не знать о своих правах и ничего не делать для их защиты. И уж тем более он не может решать, что ему положено, а что не положено.

К этим двум аксиомам можно добавить третью, которая относилась ко всем областям советской жизни: Частная собственность — это зло, а общественная собственность — благо. Поэтому собственник жилья — это государство. Часть граждан при этом сохраняла или приобретала права на жилую недвижимость — строились кооперативные дома и сохранялся так называемый «частный сектор». Однако

и количественно и качественно эта область была ограничена и никогда не считалась перспективной или значительной для общества.

Я не собираюсь утверждать — хорошо или плохо было ТАКОЕ положение дел. И уж тем более бессмысленно рассуждать о том, что было бы, если... Так или иначе — это прошлая ситуация. ЕЁ БОЛЬШЕ НЕТ. И бессмысленно будет спорить — хорошо это или плохо.

Как описать положение дел в современной России в жилищной сфере? Новая ситуация характеризуется, прежде всего, тем фактом, на который мы уже обращали внимание выше: большинство квартир теперь находится в частной собственности и практически в каждом многоквартирном доме имеется совместное домовладение, кондоминиум. В этой ситуации роль кодекса нового уклада играет Закон, не очень удачно названный Законом «О товариществах собственников жилья». Точнее было бы его назвать законом о совместном домовладении.

Каковы Аксиомы в такой ситуации?

1. Квартира — это доля в доме. Такое положение дел закреплено в действующем Гражданском Кодексе России. Квартира — это моя часть стен, крыши, подвала. Доля, которую нельзя унести или отпилить. Однако это моя часть дома. И если я владею квартирой, то я — домовладелец. Я владею и управляю домом вместе с другими собственниками квартир в моем доме. Именно собственники решают — сколько потратить. Именно они получают доход от рекламы на стенах и от надстройки мансард.

2. Муниципалитет не собственник так называемых «муниципальных» домов, а нанятая гражданами управляющая компания. Граждане доверили власти управлять своими приватизированными квартирами. А могут управлять домом сами. Это выбор собственников квартир.

Из этих основ множество следствий. В частности, ясно, что никто кроме самих собственников финансировать содержание домов не будет — через муниципальную службу заказчика или через ТСЖ.

Строго говоря, обе эти вышеуказанные нормы достаточно давно закреплены в нашем законодательстве. Однако они продолжают сосуществовать с вполне советскими правилами в жилищной сфере. Сосуществовать и в нормативных актах и, что еще более важно, в головах правоприменителей: чиновников, судей, прокуроров и бизнесменов, потребителей и собственников, работников ЖЭУ и журналистов.

Таким образом, предстоит продолжить работу и по прописыванию новой нормативно-правовой жилищной ситуации и по применению норм в этой сфере.

6.4. Федеральный выбор 2001 года

Сводя к общему знаменателю федеральную жилищную политику, мы получим следующую точку

Таблица №8

	В период до 2001 года	В период после 2001 года
Выплата дотаций	Были основным государственным обязательством в ЖК сфере	Согласно федеральной программе «Жилище» — прекращаются с 2003 года
Выплата льгот	Сохранились и увеличивались на уровне обещаний, но без финансирования	Отменена самая финансово-увесистая часть льгот (для военнослужащих и других силовиков)
Выплата субсидий		Признаны основным государственным жилищным обязательством. Финансируются.
Социальный минимум прав на жилище	???	???
Правовое пространство	Заложены основы новой нормативно-правовой ситуации	Продолжается формирование

Можно сказать, что в 2001 году произошел существенный поворот федеральной жилищной политики. До этого момента позиция федерального государства (и в первую очередь в области финансов) была антиреформенной. Своим основным союзником федерация видела эксплуатационные предприятия и представляющие (фактически) их интересы муниципалитеты. Если вернуться к нашей схеме, то это фактически означало отказ от реформы ЖКХ и консервацию послесоветского положения дел на неизвестный срок в масштабе всего государства.

В 2001-2002 год начался новый период. Федеральные власти сменили своего стратегического партнера в ЖКХ. Теперь им более не является неэффективный производитель качества (ЖЭУ плюс муниципалитет), теперь этим партнером является гражданин-наниматель или собственник своей квартиры. Сам по себе или объединенный с соседями в товарищество.

Этот поворот закреплён в Федеральной программе «Жилище». Но главное — он выражен в изменении государственного финансирования в ЖКХ — отмена ряда льгот, отказ от дотаций и упор на жилищные субсидии гражданам. Можно сказать, что в 2001 — 2002 года федеральные власти приступили к участию в реформе ЖКХ.

7. МУНИЦИПАЛИТЕТ?

Наверное, читатель уже обратил внимание, что в нашем изложении нет такого субъекта как муниципалитет. Как же так? — ведь все знают — почти все в нашей реальной жилищно-коммунальной жизни связано именно с работой муниципалитетов. И, тем не менее, повторюсь: нет такой реальной позиции в жилищной политике, как муниципальная. Собственник есть. Управляющая компания — есть. Власть — есть. А вот муниципалитета — нет. Муниципалитет представляет собой уродливое (не в обиду тем мужественным людям, которые ТАМ работают) совмещение всех сразу позиций и ролей. Это чисто постсоветский «за все ответственный». Без ресурсов.

Что же слепил на себе этот «недюжинный герой»? Это очень интересный вопрос в затронутой нами области изысканий. Муниципалитет имеет в ЖКХ три совершенно мало совместимые роли:

- 1. компания по управлению жилым фондом разных собственников (т.н. муниципальных домов),**
- 2. собственник жилья (тех квартир, которые находятся в муниципальной собственности (т.н. неприватизированные квартиры)),**
- 3. Власть — агент Общества с ясным поручением — «Что б на вверенной территории жить было хорошо!»**

Достаточно много зависит от того, в какой из этих трех ролей видит себя конкретная муниципалитет в лице ее руководителей.

По ряду причин до недавнего времени самой желанной и освоенной объективно оставалась первая позиция. Причина очень проста. В течении девяностых годов самым главным был контроль над финансовыми потоками. Ни прибыль, ни уж тем более эффективность не имели вообще никакого значения для бизнеса и, вообще, для любого хозяйствующего субъекта. Деньги приходили и уходили в предприятие (или любому иному деятелю), как правило, совсем без всякой связи с коммерческим результатом или производительностью всего цикла. И отношения людей строились, вообще, не на основе «какие твои успехи?». Во власти же говорить о таких глупостях, вообще, всерьез было не принято. То есть говорили, но именно имитируя. В этой ситуации «нормальный подход» заключался в одном — вовремя присесть на финансовый поток и пользоваться его так, что бы он иссяк ровно через день после твоего ухода. Все. Что касается муниципалитета, то там особенно уверенно всегда можно было говорить о том, «как все запущенно». Это была чистая правда. И остается, кстати, чистой правдой. Другое дело, что сама такая ситуация накопленных проблем позволяла списать любую неэффективность хозяйствования. Остальные позиции — собственник и власть — использовались при этом, но своеобразно — в качестве подчиненных относительно первой позиции.

Например, некоторые муниципальные чиновники до сих пор считают, что приватизированная квартира в «муниципальном доме» — это дыра между стен, а не доля во всем доме, как это утверждает наш Гражданский кодекс. Отчего так? Да очень просто — не потерять контроль над домами. Казалось бы, городу выгодно избавиться от обязанности содержать не свое (выкупленное, приватизированное гражданами) имущество. Но это с позиций Собственника и Власть. А с точки зрения монопольной управляющей компании, которая получает некоторую неточно определенную оплату за мало определенные услуги — иначе.

И власть муниципальная в этой ситуации — это совсем не тот субъект, который как-то ситуацию меняет. Это просто уполномоченный подрядчик все той же Монопольной управляющей компании. Подрядчик по повышению цен на обслуживание.

Никто конечно так четко разницу трех позиций, как правило, не описывал. Они сливаются естественным образом по инерции в городских властях. Само собой. Не со зла. При этом понятно, что как только каждая из указанных позиций будет осознана, то выяснится многое и по поводу приоритетов и, вообще, по поводу того, как эти позиции удерживать. Вся проблема не в «зломном противодействии чиновников», а именно в слепленности всех позиций и отсутствии понимания нашими «муниципалами» того, как раздельно каждую из этих позиций удерживать, как они соподчиняются и согласовываются в

одном огромном клубке, именуемом «Муниципальное самоуправление». А «дрейф» в сторону монопольной управляющей компании — это все тоже следствие погруженности в текучку.

Остановимся чуть подробнее на каждой из ролей. И на том, как они могли выглядеть в осмысленной городской политике.

Город-управляющая компания.

Самая негодная для муниципальной власти роль — роль управляющей компании. О том, что мэрия не должна крыши ремонтировать, что на рынке много подрядчиков и им не обязательно быть мэрскими, и так много сказано. Другое дело, что объективно нынешние муниципалитеты вынуждены этим всем заниматься, поскольку иного заказчика попросту нет. И в целом можно сказать так: только по мере успешных работ по формированию такого заказчика с города может уйти несвойственная ему роль. Та самая работа по сборке собственника. В домах.

Город-Собственник. Социальный собственник.

Здесь важно отметить следующее: во-первых, город не собственник в тех квартирах, которые приватизированы или принадлежат на каких-либо иных основаниях разным лицам. Даже если эти квартиры в так называемых муниципальных домах, управляемых городом. Во-вторых, город — это собственник так называемых неприватизированных квартир. И обязан 1) их полноценно содержать, 2) определить, ЗАЧЕМ они ему.

Предопределяя совершенно очевидный ответ в этой области, можно сказать, что муниципалитет — собственник дешевого жилья с минимальным качеством. Для людей с весьма ограниченным достатком. В этом месте муниципалитет принимает на себя общесоциальную задачу — обеспечить жилищные гарантии, определенные не им самим, а федеральным государством для случившегося на его территории населения. Здесь мы возвращаемся к одной из функций и ролей федерального государства, о которых говорили чуть выше.

Возможны и иные версии ответа, но на то он и Собственник, чтобы самому определиться, зачем ему его имущество. Зачем он его содержит, и какой интерес этим защищен.

Город-Власть.

Эта позиция над Жильем. Собственно в ней муниципальные власти и могут вести работу по обустройству позиций разных собственников в конкретных домах для максимально эффективного управления этими домами. Используя для этой цели и свои возможности крупнейшего (а значит одного из самых влиятельных) собственника в каждом доме, и возможности города, как управляющей компании

8. РЕГИОНАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

Если вернуться к трем уровням, трем масштабам, в которых осуществляется жилищная политика и реформа, то очевидно, что в этой области у региональной государственности нет собственного уровня реформы ЖКХ. Однако это вовсе не понижает значение участия именно этого уровня власти. Более того, именно региональная власть как союзник по ряду причин может оказаться важным для собственника жилья. В целом, задачи участия региональной власти можно свести к двум основным:

Первое — реальное проведение в регионе федеральной жилищной политики. Все, что мы писали про федерально-государственные аспекты, может и должно прорасти только усилиями на уровне субъектов Федерации.

Второе, еще более важное, — обеспечить реальное управленческое действие со стороны местных муниципалитетов на их уровне.

Почему это важно? Есть минимум три причины предполагать, что без региональной власти муниципалитеты не потянут свой уровень жилищной политики и самостоятельно не запустят процесс жилищного самоуправления.

- 1. Низкое качество муниципального менеджмента. То есть, попросту говоря, задача слишком технологически сложна.**
- 2. Перегруз большинства муниципалитетов самыми разными проблемами, которые надо решать «еще вчера» приводит к тому, что именно на ЭТУ задачу нет ресурсов. В первую очередь, кстати, не финансовых ресурсов, а более значительных: кадры, квота времени и организованного внимания со стороны муниципальных чиновников, организационные ресурсы.**
- 3. Незаинтересованность в том, что бы потерять контроль над финансовыми потоками в рынке управления жилым фондом.**

Но почему региональной власти имеет смысл всем этим заниматься? Не только в силу чиновничьих обязанностей и уж совсем не из любви к Отечеству. Как мы уже сказали выше, федеральная власть отказывается дотировать прежнюю схему управления жилым фондом. Но муниципалитеты не перестанут нуждаться в этих деньгах только из-за того, что эти деньги исчезнут. А как будут использоваться деньги, поступающие на субсидии и по льготам? Казначейское исполнение — это, безусловно, важно, но само качество обслуживания и экономия со стороны обслуживающих компаний не появится.

То есть если к субсидиям не «приделать» на уровне дома эффективное их использование, то

- во-первых, дотации будут по-прежнему объективно необходимы (и это всегда легко можно будет доказать),
- во-вторых, на рубль субсидий будет по-прежнему полрубля услуг (и субсидий потребуются бесконечно много),
- в третьих, граждане по-прежнему не будут платить свою часть (не желая оплачивать низкое качество или просто пользуясь этим аргументом),
- в-четвертых дома все равно будут разрушаться («недофинансирование» плюс прежнее отношение жителей).

Все это означает, что накопленное напряжение в ЖКХ не только не уменьшится, но и будет нарастать. И, хотя именно муниципалитеты — тот уровень власти, которая обеспечить запуск развития жилищного самоуправления, НО — там где муниципалы этого не сделают, крайней окажется именно региональная государственная власть. Проблематика ЖКХ запросто может «похоронить» в смысле политической карьеры не только мэра, но и губернатора.

В той губернии, где случится (или уже случилось) понимание этого вопроса, именно региональная власть может стать очень важным участником процесса минимум в двух аспектах:

1. выступить гарантом интересов собственника жилья на территории («Если вы создадите жилищное товарищество, то четко и ясно будут выполняться такие-то государственные обязательства») даже в тех случаях, когда муниципалитет не достаточно внятен;

2. выступить инициатором трансферта технологий по развитию жилищного самоуправления (между регионами и муниципалитетами).

9. ПРОИЗВОДСТВО. БИЗНЕС

Два момента важны, когда мы говорим о бизнесе, как о субъекте в сфере жилищной политики.

Для собственника жилья важно, что бы в том месте, где производится качество жилья, был именно бизнес. Если попросту, то обслуживать дома должны именно предприятия (постсоветские жилищно-эксплуатационные конторы, хоть и называются предприятиями, таковыми часто не являются). Я вполне допускаю, что подобный бизнес может вырасти на базе некоего ЖЭУ, но, как показывает практика, почти невозможно сильно изменить сложившиеся у человека за много лет стандарты деятельности. Бесконечная возня с разукрупнением и конкурсами вокруг прежних жилищно-эксплуатационных контор, на наш взгляд, не перспективна. Гораздо более вероятным мне представляется приход на данный рынок тех частных бизнесов, которые уже работают в качестве самых настоящих предприятий в смежных областях — строительство, ремонт, ресурсосбережение и многое другое. Или, вообще, — компаний, созданных с нуля.

При этом, говоря об обслуживающих и управляющих компаниях, мне представляется ложной сама задача демополизации и создания конкурентной среды в жилищно-коммунальной сфере. Будет заказчик (собственник) — будет и среда конкурентная. А если заказчик по-прежнему некто муниципалитет, то... Бизнес бесполезно уговаривать и заманивать прийти туда, где нет денег. А ЖЭУ бесполезно уговаривать учиться эти деньги зарабатывать.

Однако для тех компаний, для которых рынок обслуживания домов уже стал зоной ближайшего действия, может быть интерес участвовать в проектах по развитию жилищного самоуправления. Разговор подобный возможен с теми и только с теми компаниями, которые стремятся на этот рынок, но не видят заказчика. Развитие жилищного самоуправления для них — это появление такого заказчика.

10. ПОТРЕБЛЕНИЕ. НАНИМАТЕЛЬ ЖИЛЬЯ

10.1. Жилищная политика потребителя. «Не плати и требуй!»

Область потребления в жилищно-коммунальной сфере для нас важна по-особому. Позиция потребителя услуг на этом рынке «родная» для подавляющего числа граждан (в отличие от позиции собственника жилья). Сама приватизация квартиры для подавляющего большинства стала приобретением только дополнительных прав, без каких-либо хлопот и обязанностей по содержанию нового имущества. То есть тот же самый найм, только с правом продать, подарить или передать по наследству.

Эта социально-психологическая реальность вызвала к жизни политических и общественных деятелей, выражающих соответствующий вариант жилищной политики. Суть этой политики в том, что бы по возможности законсервировать советскую схему, когда граждане остаются исключительно в позиции потребителя услуг, а роль стратегического заказчика и основного лица на рынке сохраняется за властью.

Логика примерно следующая:

1. **Главный инструмент — договор найма гражданина с муниципалитетом,**
2. **Когда договоры найма будут, то главное — это требовать от муниципалитета всего, чего надобно,**
3. **За не оказанные услуги потребитель не должен платить,**
4. **Собственники квартир в «муниципальном» доме ничем особенно не отличаются от нанимателей. Собственникам нужен примерно тот же договор с муниципалами — только он называется договором на обслуживание, а не найма.**

Подкрепляется этот взгляд тезисами о том, что приватизация жилья оказалась обманом (граждане не знали, что свое имущество надо будет содержать), а реформа ЖКХ проводится не должна (потому что опять перекладывает слишком много с власти на граждан).

Для государства и бизнеса муниципалитеты все годы реформ играют роль козла отпущения и сточной канавы. Теперь тот же подход принимают на вооружение защитники прав потребителей.

Конечно, потребитель должен требовать качественного обслуживания от муниципальной службы заказчика. Обязательно требуется договор муниципалитета с каждым потребителем услуг. Безусловно, не стоит платить за не оказанные услуги. Да, да и еще раз да!

Но есть один важный вопрос — появится ли качественное обслуживание жилья от всех этих мер? Кто еще верит, что муниципальные службы будут хорошо обслуживать? Кто еще верит, что муниципальное образование будет тратить на отдельный дом больше, чем соберет с его жителей (собственников и нанимателей)? Кто верит, что его деньги лучше будут использованы в общегородском котле, чем на отдельном расчетном счете дома?

Вопросы риторические. Например, с меня можно потребовать сыграть на балалайке, да еще не кормить и не поить для стимула, но я все равно не сыграю. Я не умею...

И муниципальное управление жилым фондом неэффективно само по себе. И проблема именно в этом. Стратегия «требуй и не плати!», по сути, предполагает, что каждое муниципальное образование станет вдруг аналогом СССР для граждан, случившихся на его территории.

Муниципалитеты и сами виноваты в подобном положении дел. Прежде всего, виноваты в том, что скрывают свое управленческое и финансовое банкротство в сфере ЖКХ.

Описанная жилищная политика приведет к одному результату — муниципальное управление жильем придет в окончательный упадок. И, в общем, сие нормально. Но нового выхода эти меры нам не сулят. Ведь вопрос, прежде всего, в том, что бы появился шанс улучшить положение в домах.

Почему мы так подробно остановились на описанном подходе. Потому что общественный, гражданский и властный выбор в жилищной сфере сегодня лежит в области двух вариантов или сочетания двух векторов:

1. Реформа ЖКХ путем развития жилищного самоуправления, укрепления позиции собственника жилья и отмирания муниципального управления жильем.
2. «Не плати и требуй!» с опорой на муниципальное управление жилым фондом и нивелированием позиции собственника до советского стандарта (жилец с дополнительными правами).

В первом случае базовым процессом является формирование заказчика на качество жилья. Заказчика, способного поддерживать связь и равновесие процессов производства и потребления. Во втором случае мы сталкиваемся с ядерной смесью иллюзий либералов и коммунистов:

от либералов это уверенная ставка на потребителя — базовым процессом считается процесс потребления, а качество само появится.

от коммунистов — это уверенная ставка на общественную, а не частную собственность и способы хозяйствования — базовым процессом считается перенос обязанностей производить качество жилья с советской власти на муниципальную. Частный собственник не нужен.

Представляется очевидным, что обе указанные составляющие будут в практике властных, политических и общественных субъектов. И вопрос собственно в их оптимальном сочетании.

Попробуем описать это сочетание.

Муниципалитет должен быть поставлен в жесткие рамки ответственности перед гражданами. Защита прав потребителя — «Не плати и требуй!» — приведет к ускоренному разрушению и окончательному развалу муниципального управления жилым фондом. И в этом безусловная полезность такой составляющей. Однако не менее очевидно и то, что по мере этого развала граждане должны знать и иметь гарантированную возможность выхода из бесконечного кризиса путем другого выбора: самим навести порядок, стать заказчиком вместо муниципалитета. В противном случае, без второй составляющей, первая приведет нас в тупик.

Поэтому наряду с требованиями муниципалитету важно не нивелировать, а прояснять позицию частного собственника жилья и нанимателя жилья в правовом и социально-психологическом смысле. По мере обострения ситуации собственность все больше будет оборачиваться обязанностями для владельцев квартир. И, вполне может быть, что часть граждан пойдет по линии расторжения договора приватизации квартиры и перехода к отношениям найма. Однако, с другой стороны, договор найма влечет свои минусы. Что лучше? Каждый будет решать по-своему. Однако важно, что бы гражданин осознавал свою возможность и право на выбор. На тот случай, если муниципалитет «случайно» не справится, несмотря на договор, и когда недоплаты за не оказанные услуги обернутся авариями в доме, гражданин должен будет четко понимать, что он может как собственник, что он может как наниматель. Сам. И что в его интересах.

Атрофированные собственники и пассивные наниматели даже в случае прямой выгоды для себя не станут брать власть в доме и предпочтут ждать. Вот почему важно, что бы уже сейчас каждый потребитель качества жилья мог сознательно пользоваться одной из форм — владеть приватизированной квартирой или нанимать без приватизации. И в обоих случаях — какой способ управления моим домом лучше.

10.2. Наниматель жилья и жилищное самоуправление

Наниматель жилья — это, можно сказать, потребитель качества жилья в чистом виде, юридически и экономически. Так быть может это альтернатива собственнику в выборе жилищной стратегии. Особенно с учетом последней главы. Быть может две трети граждан (собственники) заинтересованы в жилищном самоуправлении своими домами, а еще одна треть (наниматели) объективно заинтересованы в муниципальном управлении?

Решающее слово и инициатива в создании товариществ собственников жилья действительно принадлежит именно собственникам квартир. Однако наниматель жилья еще больше заинтересован в создании ТСЖ. Хотя он и неуполномочен законом на принятие соответствующего решения. Почему так?

Во-первых, если есть отдельный наниматель, то именно на него возложит собственник квартиры все расходы по ее содержанию. Поэтому наниматель не менее собственника заинтересован в уменьшении затрат.

Во-вторых, в случае социального найма квартиры у муниципалитета, гражданин будет жить всю жизнь именно здесь и еще пропишет детей (тем самым, передавая права найма по наследству). Таким образом, социальный наниматель не меньше собственника заинтересован в сохранности и надлежащем управлении домом, качестве его обслуживания. Ведь в своей возможности сменить жилище наниматель еще более ограничен, чем собственник квартиры.

В первых двух параметрах интересы собственника и нанимателя идентичны (ниже цену, полноценнее обслуживание и сохранность жилья). Но есть еще и в третьих.

Если собственник квартиры одновременно является эксплуатирующей организацией, не стимулирует ли это его завязать цену обслуживания, управления домом? Предположим, что муниципалитет в качестве собственника завязит цену обслуживания, а в качестве управляющей компании — получит именно эту цену...

Таким образом, возникает проблема: Кто будет контролировать цену обслуживания, назначенную социальным нанимателям в муниципальном доме муниципальным же собственником.

Очевидно, что альтернатива только в процедуре согласования интересов разных домовладельцев, в том числе совершенно независимых от муниципалитета, и в принятии общего решения единого Домовладельца. Со своим Правлением и Ревизионной комиссией.

Развивая эту линию на позитив, можно предположить и следующее промежуточное решение — наниматель может по доверенности или по договору с социальным собственником участвовать напрямую в принятии решений об управлении домом и по его бюджету. И в ТСЖ (ЖСК) и в полулегальных формах (домовые комитеты и др.). Если, конечно, муниципалитет стремится к участию нанимателя. И в оплате, и в контроле качества, и чтобы лампочки не выкручивал в подъезде.

Вывод не сложен: наниматель более ограничен в принятии решений о внедрении жилищного самоуправления и о создании ТСЖ. Но именно наниматель заинтересован в этом укладе не меньше и даже больше любого собственника квартиры.

Часть третья. Как? О технологиях

11. ТРЕТИЙ

Тоталитарный политический режим предполагает (и по сути, и по названию), что все общество «покрыто» государством, подконтрольно и подведомственно этому единственному субъекту. Все прочие характеристики жизнедеятельности социума с подобным режимом — следствия этой конфигурации.

В нашем отечестве, как известно, в 1985 — 1991 годах прекратил свое существование Советский Союз и соответствующий режим. То есть страна и население (так сказать материя общества) остались более или менее на месте, а единственный субъект этого общества исчез. То есть исчезло не просто государство. Государство, как известно, государству рознь. И, прежде всего, различаются они по мощности негосударственных субъектов. В нашем случае исчез не просто важный или основной носитель порядка. Исчез **единственный** носитель какого-либо порядка. Все другие возможные лица и автономные подсистемы были незаконны и почти отсутствовали в Советской стране.

Посему наше общество в ходе этих перемен превратилось в кипящую гниющую взвесь обломков структур, устаревших стандартов и ресурсов. Прежде всего, ресурсов. Природных, технологических, гуманитарных. Эти ресурсы пришли в «текуче-газообразное» несвязанное состояние. Они быстро вываливались из прежних «химических» соединений, по мере развала соответствующих организованностей и деятельности. Воздух нашего общества наполнился невероятной смесью совершенного немислимых запахов и возможностей.

За следующие десять лет в этой кипящей среде родились два новых субъекта. Государство и Бизнес. Это оказались очень НАШИ государство и бизнес. То есть соответствующие состоянию общества. Потому что единственный базовый процесс, на который опирались, которым питались и благодаря которому росли эти двое, это тот самый процесс гниения, разложение всего и вся. Чтобы быть «на гребне» необходимо ломать все связи, остатки систем, норм и брать вываливающиеся ресурсы пока не испарились. Ну а то, что испарится в открытый космос или ветром перенесет через границу — это нормальные издержки.

Почему именно такими оказались эти двое, и возможно ли было для них что-нибудь, кроме паразитирования и участия в разложении прежних структур? Этот вопрос обсуждать не очень хочется. Во всяком случае, не здесь.

Поскольку все структуры после СССР были постсоветскими, то и разрушать эти структуры можно было, не обращая внимания на их собственное позитивное назначение. Эти структуры оказались виноваты в том, что были частью глобальной Системы. А поскольку такими частями были все организованности и элементы порядка, то по этому признаку подлежат уничтожению все и вся.

Идеологией новой России стала идеология победившего диссидентства. Государства должно быть как можно меньше! (Как бы ноль — идеал.) Люди, которые называли себя демократами, исправно отмобилизовались во власть и

- старательно разобрали до основания практически все прежние подсистемы,
- целиком подчинили Государство как субъект другому новому субъекту — Бизнесу.

Любые попытки прочертить некоторую государственную политику разоблачались как возрождение тоталитаризма.

Строго говоря, вместо государства мы получили антиГосударство. То есть власть, направленную не на формирование нормативного пространства и прорастивание нового порядка, а направленную на уничтожение всякого порядка. Эта власть не стала арбитром и самостоятельным игроком вне Бизнеса. Она стала основным инструментом и конкурентным преимуществом конкретных бизнесов. Количество и качество чиновничьих должностей, приобретенных или захваченных конкретной бизнес корпорацией, стал ее основным ресурсом — ресурсом бесконтрольного и бесплатного доступа ко всем ресурсам.

Такая форма жизнедеятельности постепенно научилась себя воспроизводить, стала особым укладом. То есть стала социальным организмом (или механизмом — пока неясно) достаточно целостным экономически, политически, идеологически и кадрово.

Более того, административно криминальный уклад стал основным укладом в нашем обществе. То есть укладом наиболее мощным, влиятельным и широко развернувшимся. Возможно единственным.

Особо необходимо сказать два слова о ПРИВАТИЗАЦИИ. Приватизация есть процесс присвоения общественных ресурсов частными субъектами. И здесь важно обратить внимание на то обстоятельство, что речь идет о Встрече, о соответствии и соразмерности субъекта и ресурса. Большая часть высвободившихся после СССР ресурсов оказались совершенно несоразмерны вновь появившимся субъектам бизнеса и власти. А эффективность таких встреч, прежде всего, есть следствие подготовленности субъекта. И если СВОИМ субъект может осознать и переварить «что-нибудь попроще», то большую часть ресурсов, попадающих в его руки, он не заметит и только поэтому не освоит. Ведь вопрос не в провозглашении — «МОЕ!!!», а в способности построить современную деятельность, базирующуюся (кроме прочего) на использовании этих ресурсов. Более того, в одном и том же праве на вещь или кусок «реальности» можно разглядеть совершенно разные ресурсы. Зависит от «гляделки», от направленности субъекта. Строго говоря, ресурс объективно, сам по себе не существует. Он существует только как частность конкретной деятельности.

Приведем пример. В Хасанском районе Приморья замечательные природные богатства. Если развивать индустриальное производство, то надобно развивать его с соблюдением внимания к экологии, к сохранению «окружающей среды». В таком случае сохранение природных ресурсов есть некий внешний императив, не имеющий отношения к выживанию и хозяйственной практике. Просто НАДО. Непонятно кому и зачем, но надо.

Однако есть версия, что в XXI веке международное распределение «труда» будет складываться по иному, чем в XX веке. И возможность страны производить кислород своими лесами может оказаться одной из самых продаваемых на мировом рынке. В таком случае нет никакой окружающей среды. И в этом случае речь должна идти о том, что «экологическое» становится не внешним элементом для бизнеса, а базовым ресурсом перспективного (а не промышленного) бизнеса.

До и после слова «однако» в нашем примере самый интересный ресурс территории выглядит совершенно по-разному. Юридическое право на землю в обоих случаях еще не изменилось (хотя может измениться по ходу пьесы). Чиновничьи права местного самоуправления и государственной власти также неизменны. Но возможности будущего за этими правами стоят принципиально разные в зависимости от выбора приоритетных практик XXI века. И, следовательно, от видения, от понимания того, что есть ресурсы.

История вообще-то очень странная область. Марксизм научил нас, что в обществе есть естественно — исторические процессы. То есть текущие сами по себе. И роль субъекта истории в том, что бы течь вдоль таких процессов, вовремя их осознавая. Однако деятельность и роль самого Карла Маркса дают яркий пример того, что естественно исторические процессы имеют совершенно разную направленность в зависимости от искусственной, субъектной, выбирающей компоненты. В зависимости от выбора человека. Например, «Капитал» К. Маркса мог быть (и от части стал) основой политики (сознательного действия) предпринимательства не меньше, чем политики пролетариата.

В разные периоды общественная жизнь в разной степени (пропорции, мере) является естественно или искусственно историческим процессом. Либералы («демократы») и коммунисты России странным образом совпадают в том, что являются проповедниками естественно исторического культа. У этих «товарищей» субъекты перспективных практик и эффективности появляются естественным образом, как мыши из мусора у некоторых авторов средневековых Европы. «Мусором» в данном случае является то самое подходящее состояние среды, некоторая естественноисторическая готовность общества.

Легальная сторона приватизации вполне соответствует интересам именно административно-криминального уклада. Законный порядок приватизации по любому постсоветскому предприятию включал три и только три элемента:

- выплата понятной суммы официальной власти, государству при обещании будущих налогов,
- передача «интересных» (производственных и около того) активов Бизнесу,
- передача «неинтересных» («соцкультбыт») активов в специально оборудованные по всей стране социальные «урны для мусора».

Особенно интересна в этой схеме наша десятилетняя государственная и общественная практика складирования неосвоенных новыми субъектами активов в специальные «урны». Складывалась всякая там наука, образование, здравоохранение, ЖКХ, социальная защита и молодежная политика. «Урны» были нормативно прописаны и стали (количественно) чуть ли не основным элементом ландшафта новой России. Это заведомо неэффективные, часто находящиеся в состоянии банкротства (если вообще можно говорить в этих местах об экономике) хранилища или архивы того, что еще вчера в СССР считалось активами и ресурсами — «муниципалитеты», «учреждения», «академии», «университеты», «фонды», «муниципальные предприятия», «государственные предприятия». Все эти места складирования оборудовались безо всякой экономической логики. Например, градообразующие предприятия распиливались на две неравные части. Бизнес активы передавались покупателю. Жилье и прочая «социальность» — муниципалитету. При этом заранее понятно, что у этого муниципалитета нет и в ближайшие десять лет не будет денег, чтобы поддерживать полученные активы на минимальном уровне. Минимальном с точки зрения потребностей того же предприятия и выживания случившегося в данной местности населения. А денег не будет по двум причинам. Во-первых, непропорционально доля налогов и иных поступлений, определенная для муниципалов с долей расходов и общесоциальных, государственных обязательств, возложенных на тех самых муниципалов. Это доходы, а расходы к Рынку не имеют никакого отношения и распиливались совершенно искусственно, нормативно. Во-вторых, нет и долго еще не может быть нормальных муниципальных менеджеров.

«Лаж», «туфта», «тема» — эти слова стали ключевыми понятиями в формировании социокультурных заказа административно-криминального уклада. В образовании, прежде всего. Укладу не нужны Люди со знаниями и тем более навыками легальной содержательной эффективной практики. Ему нужны Пустые с Дипломами. На рекламе одного из ВУЗов Владивостоке замечательно написано, что в этой «альме-матери» будут учить менеджменту и управлению. Знаете — такой замечательный щит у дороги, где ВУЗ нарисован в виде раскрытой книжки. И всякий заинтересованный может прочесть, чему там его научат. И вот разными строками этой книжки идут эти самые менеджмент (отдельной строкой), потом (конечно!) маркетинг, а потом (отдельной строкой) управление. Впрочем, в науке то же самое: например, научные квоты на добычу рыбы к науке имеют косвенное отношение. А из всех гуманитарных ресурсов мы вывозим легально за рубеж, прежде всего, кадры. Технологии и т.д. тоже вывозим, но нелегально. То есть вывозим, «туфтя» и «лажаясь» на каждом шагу. При этом легальность вывоза кадров обеспечена исключительно тем, что рынок этот сам по себе не урегулирован на мировом уровне, и Россия

не получает в мировом распределении «труда» своих долей за два, единственно важных ресурса XXI века, которые она поставляет на мировой рынок — кадры и воздух.

Каждый уклад является таковым именно потому, что представляет собой всю целостность общества, всех его подсистем со специфичной для этого уклада конфигурацией связей этих самых подсистем или их заместителей. В этом смысле каждое реальное общество есть ряд таких социумов-укладов, которые (как правило) конкурируют между собой. А успех в конкурентной борьбе, возможность такого успеха и кооперации укладов есть выбор варианта развития реального общества в конкретный момент его истории. И если каждый уклад — это определенный выбор, то возникает обыкновенный вопрос: есть ли что-нибудь в нашей стране, что хоть отдаленно напоминало бы другой уклад? Помимо административно — криминального. Ведь дело совсем не в том, что бы мужественно бороться с взятками и преступностью. Если ведущим является именно этот уклад, то преступление — это основа, базовый элемент обычной жизнедеятельности, а взятка — один из нормальных типов связи чиновника с бизнесменом. Причем, как правило, попутный способ, поскольку сам чиновник часто является ведущим менеджером и совладельцем частой корпорации, решающим в связке с бизнесменом и ответственным за главное — государственное распределение ресурсов. Вся логика жизни в таком укладе не может быть иной. И если говорить о Другом, то не менее чем об иных основах жизнедеятельности, об иной конфигурации основных субъектов социума.

Так бывает или нет?

Чего надобно, что бы было?

Чтобы ответить на этот вопрос, прежде всего, хочется обратить внимание на соотношение естественной и искусственной компоненты. Является ли современное Российское общество естественно-искусственной или искусственно-естественной системой?

Повторю, что коммунисты и либералы удивительно полно сходятся по своему пренебрежению и несостоятельности в вопросах гуманитарных. Для них политика есть следование естественным тенденциям, а точнее — своему пониманию той части этих тенденций, которую удалось заметить. Наиболее честны в этом вопросе наши «центристы» (разные «Медведи-Единства», «Отечества» и прочие «Всероссии»). Они не только из себя ничего не представляют, но и не скрывают своего единственного желания плыть по течению с серьезным лицом.

Однако основная проблематика современного Российского общества, как представляется, связана не с уровнем естественных процессов (которые достаточно понятны), а с уровнем субъектов развития, с вопросом о носителях политик и управления в нашем социуме.

Выдвинем гипотезу: **Ряд участников развития страны неполон.** Неполон для того, что бы это развитие стало реальностью и было вписано в контекст мирового социума. Кого-то не хватает.

Здесь мы воображаем определенную конфигурацию этих самых субъектов:

Государство играет свою роль, и основным его производством является производство норм

Бизнес играет свою роль, и основным его производством является производство Товаров (товаров, работ, услуг).

И эти двое пребывают в кипящей среде гниющего социума, где кругом все булькает и пенится от высвобождающихся ресурсов. Оба этих субъекта достаточно четко локализованы, строго ограничены в зоне своего действия. Действительно, тем и отличается новое российское государство (которое любит считать себя правовым), что ему (в отличие от советского) можно только то, что прямо предписано. В остальные зоны оно заходит вынужденно и заведомо безуспешно. Правовая подсистема общества по мере вынужденного пристраивания, так или иначе, очерчивает границу, локализует, ограничивает этого субъекта.

Бизнес сам себя локализует маркетингом. Там, где не осознана проблема или способ ее решения, нет потребности и нет, следовательно, товара, нет стоимости и готовности платить. Там бизнес не ходит — не умеет.

Когда эти двое остаются в кипящем бульоне постсоветского общества, то единственная возможная целостность жизнедеятельности — это тот самый административно-криминальный уклад. Государство вынуждено лезть во все те зоны, которые без его вмешательства (вполне незаконного) слишком «воняют» и быстро разлагаются. А бизнес всегда идет по линии наименьшего сопротивления. То есть даже при самой созидательной и осмысленной направленности этих двоих (в целом и в частности) — получится то же самое. Кого-то не хватает.

Поговорим об этом ком-то. Любые попытки описать что-нибудь опираются на правила аналогии. Так двигается мышление: увидеть То же самое в Новом, а отличия описывать на уровне отдельных характеристик, осей измерения, зеркал. В качестве отражений относительно того, к чему приравнивал.

Если сравнивать нового субъекта с Государственной властью, то приходится прийти к выводу, что у него тоже есть политика. То есть некоторая осмысленная социально управленческая практика, которую, когда мы говорим о власти, мы, как правило, и называем политикой. Однако это какая-то новая политика, новое управление. Не управление локальными ресурсами в рамках заданных стереотипов, а управления путем задания новых гуманитарных ситуаций и субъектных конфигураций. Культурная политика. Новая и по своему субъекту, и по своей области. И, как все более понятно, по технологиям.

С другой стороны, Бизнес. По ходу многолетних шумов по поводу антикризисного управления и внешнего управления, оказалось ясно, что управленческий фокус бизнеса лежит вне Бизнеса. Иначе нет никакой эффективности. Речь идет не о манипуляционном руководстве, а об управлении в кибернетическом и системно-аналитическом смысле. Предпринимательство, а не бизнес. Не бизнес. Некоммерческие организации. А какие?

Общественные объединения, консультационные фирмы, экспертные единицы, сообщества и другие — все эти организации пробуют на себя новую практику. Когда Президент Путин решил пригласить в Москву всех, кто примеряет на себя в той или иной мере новую одежду, то даже Муниципальные образования и политические партии, явно являющиеся подсистемами государственной власти, и те бросились кричать: это Я, это Я!

Да и во всем мире говорят: есть какой-то третий сектор. Однако представляется, что для Третьего в России есть своя, очень конкретная роль. Если Государство производит Нормы, а Бизнес — Товары, то Третий производит Проекты. Производит некоторую упорядоченность. Следствие такого производства — возникновение новых структур, организующих часть социума. Только в рамках таких социально-инженерных проектов возможно:

- с одной стороны, появление действительно осмысленных норм (и заказ на их производство государству),
- с другой стороны, доведение конкретной социальной проблематики до способов решения и прояснения этих способов в общественном сознании (следовательно, формирование новых рынков для бизнеса).

Может ли Бизнес или Государство реализовать проект? Конечно. Но для бизнеса проект — это всегда некоторая дополнительная и в принципе избыточная надстройка для Товара, поверх Товара. Государство по смыслу, вообще, не может заниматься проектированием, беспокоясь не о своих занятиях, а об ограничении сфер своей компетенции и тщательности в этом своем месте.

И, наоборот, элементами нормального проекта в социуме всегда могут быть и соответствующие нормы, и новые товары. Проект становится текстом, в котором нормы и товары — это отдельные слова. Эти слова в этой ситуации становятся осмысленными. Вне текста они остаются набором непонятных букв.

Проект есть производство, прежде всего, некоторого социокультурного эффекта, который влечет социально-экономические последствия. Государственное производство норм, как известно, финансируется в складчину всем обществом. Бизнес производство товаров финансируется по ходу купли-продажи товаров. Проекты финансируются по принципу грантов. То есть некоторая социокультурная общность, корпорация готова купить некий социокультурный эффект и объявляет конкурс среди потенциальный подрядчиков.

По мере прорастания Третьего то, что называется постиндустриальным обществом, все более возможно описывать не в отрицательных (после капитализма, после индустрии), а в позитивных терминах. Ведь сама экономическая подсистема становится совсем не тем местом, где расположены фокусы локального действия и конкуренции. Сия область переместилась в культурную область.

Недавно в одном из интервью меня спросили: будет или не будет Россия продавать энергоресурсы в Китай. Будет. Но вопрос не в этом. Если русские города на Дальнем Востоке останутся, то будет одна эффективность и уровень взаимодействия, а если не останутся — совсем другая. В том числе и по цене на те самые энергоресурсы.

Глядишь ли на ЖКашную область или на вымирание Русского Востока (как бы Дальнего) — все об одном думаешь: а может ли кто что сделать? Российская инженерия — она только в производстве автоматов Калашникова и клонов новосибирской мышки или... Можно ли проектировать социокультурный ландшафт? Можно ли быть технологичным в гуманитарной сфере?