

Новый подход к определению понятия корпорации в ЖКХ региона

В 2004 году ООН был сделан национальный обзор жилищного сектора Российской Федерации (1). В обзоре была отмечена причина пристального внимания за последние годы к деятельности данного сектора национальной экономики. И причина эта заключается в том, что жилье играет важную роль в экономике любой страны. Было так же отмечено, что в дополнение к своей экономической роли жилье нередко является также и самым важным предметом имущества отдельного человека.

Давая характеристику положения в жилищном секторе Российской Федерации, ООН отметил, что для характеристики такого положения в настоящее время официально используется термин "кризис".

Из национального обзора жилищного сектора Российской Федерации следует, что причинами кризиса стало следующее:

- большинство населения Российской Федерации стали собственниками жилья с правом на осуществление любого рода операций, например купли-продажи, дарения и завещания, жилье превратилось и в самый важный предмет имущества большинства домохозяйств. К концу 2003 года удельный вес приватизированных жилых помещений в общем числе жилых помещений, подлежащих приватизации составил 56% (2). Это означает, что государство к этому времени не несло ответственности за состояние жилищного фонда в его большей части. Предполагалось, что одновременно с передачей им права собственности новые владельцы возьмут на себя управление жилищным фондом и его содержание, то есть произойдет перенос «ответственности за содержание жилья на потребителей, которые после предоставления им юридических прав должны были получить стимул к инвестированию средств в свое собственное жилье»;

- при советской системе отсутствовало четкое разграничение между правами собственности, управлением, содержанием, реконструкцией/ремонт и предоставлением жилищно-коммунальных услуг общего пользования. Такая ситуация, как правило, по-прежнему сохраняется и в настоящее время. В жилищном секторе отсутствует четкое разграничение между понятиями "потребитель" и "поставщик";

- в отношении издержек и денежных операций отсутствует достаточная прозрачность. В системе такого рода практически невозможно определить количественную меру или дать оценку эффективности различных субъектов.

- отсутствие четко установленной ответственности является одной из наиболее серьезных проблем системы управления и содержания домов. Было отмечено, что имеется серьезная диспропорция между стандартами на предоставляемые услуги и ценами/тарифами, взимаемыми с домохозяйств. Соотношение цены и качества неблагоприятно для потребителей. Доходы домохозяйств находятся на низком уровне, и ни домохозяйства, ни государственные бюджеты не могут нести бремя цен за оказываемые услуги.

До вступления в действие ЖК РФ на всей территории РФ действовал ЖК РСФСР, согласно которого иного управления кроме государственного в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда не предусматривалось. В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществлялось Советом Министров СССР, Советом Министров РСФСР, Советами Министров автономных республик, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, министерствами, государственными комитетами и ведомствами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в соответствии с законодательством Союза ССР и РСФСР.(3)

Специально уполномоченными государственными органами в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда на территории РСФСР являлись Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР и его органы на местах в пределах их компетенции.

Органами, осуществляющими управление государственным и общественным жилищным фондом и фондом жилищно-строительных кооперативов, являлись исполнительные комитеты Советов народных депутатов и образуемые ими органами управления.

Граждане участвовали только в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования и обеспечение сохранности жилищного фонда, в проведении работ по благоустройству, озеленению и содержанию придомовых территорий, могли вносить предложения в государственные органы по улучшению использования и обеспечения сохранности жилищного фонда.

Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создавались жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществлялся Советами народных депутатов, их исполнительными и распорядительными органами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством Союза ССР (3).

В. Яковлев отметил, что формирование универсальной социально-рыночной модели программы бездотационного развития жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в современных условиях становится едва ли не самым важным условием стабилизации социально-экономического развития.

Он считает, что иное решение проблемы предлагает муниципальная программа реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса, разработанная инициативной группой ученых и специалистов Управления делами Президента РФ, РАГС. Целью данной программы является создание и освоение новой модели бездотационного экономического развития базовых предприятий ЖКХ на принципах самокупаемости и самофинансирования. Для этого необходимо создание корпоративной системы организации комплексного управления производственными и сервисными хозяйствами ЖКХ в процессе их перевода на частную или концессионную основу, Корпорация как единое юридическое лицо осуществляет управление жилищно-коммунальным комплексом муниципального образования. При этом функции и полномочия ее участников распределяются на основе заключаемых ими договоров корпоративного и доверительного управления. Договоры построены таким образом, что движение товаров (работ, услуг) внутри корпорации происходит в рамках незавершенного производства, а конечный продукт реализуется на завершающем этапе цикла с полным налогообложением «на выходе». Иными словами, участники корпорации совместно с органами государственной власти на уровне муниципального образования формируют базовую среду экономических (рыночных) отношений при минимальных потерях ресурсного потенциала в процессе производства и максимальном товарообороте, выходящем за рамки корпорации.(4)

«Корпорация— (лат. corporatio — объединение) совокупность лиц, объединившихся для достижения общих целей, осуществления совместной деятельности и образующих самостоятельный субъект права — юридическое лицо. Чаще всего К. организуются в форме акционерного общества. В частной К. большинство акций принадлежит одному владельцу, семье или узкой группе акционеров. Ее собственники не отвечают своим имуществом по долгам К. (принцип ограниченной ответственности). К. объединяют основных производителей однотипной продукции, что приводит к монополизации производства. К. содействуют концентрации инвестиционного капитала, обеспечивают научно-техническое развитие и непосредственно влияют на развитие производства, повышение технического уровня продукции и обеспечение конкурентоспособности. Они получают ускоренное развитие в тех отраслях, где происходит освоение производства при освоении новых поколений изделий.»(5)

На наш взгляд рассматривать корпорацию обязательно как единое юридическое лицо не совсем корректно, особенно для решения вопросов кризиса управления в ЖКХ. Этот вывод сделан исходя из следующих соображений.

Право собственности на жилое помещение перешло от государства к гражданину. Соответственно вместе с правом собственности перешла ответственность за состояние жилого помещения. В свою очередь переход ответственности за жилое помещение от государства к гражданину привел к тому, что заказчиком жилищно-коммунальных услуг должен быть гражданин- собственник жилого помещения. Таким образом, мы имеем заказчика, определяющего общую цель через систему договоров, совместную деятельность участников жилищных отношений и объединений граждан – собственников жилых помещений. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, вступающие в отношения друг с другом по поводу возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; пользования общим имуществом собственников помещений; отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений; переустройства и перепланировки жилых помещений; управления многоквартирными домами; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; предоставления коммунальных услуг; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и другое. (б)

В связи с этим корпорацию следует понимать как совокупность юридических и физических лиц, объединившихся для достижения общей цели - обеспечение гражданина-собственника жилых помещений услугами и товарами ЖКХ требуемого им качества и по доступной ему цене, взаимоотношения которых строятся на договорной основе. Договоры заключаются как между собственником жилых помещений, так и между участниками жилищных отношений. Причем предмет договоров определяет гражданин – собственник жилого помещения.

Такой корпорации присущи все отличительные черты – «акции» принадлежит узкой группе акционеров участникам жилищных отношений; соблюден принцип ограниченной ответственности; так как основным инвестором стал собственник жилого помещения, то происходит концентрация инвестиционного капитала; обеспечивается научно-техническое развитие и непосредственное влияние на развитие производства, повышение технического уровня

продукции и обеспечение конкурентоспособности. И если говорить о том, что корпорации получают ускоренное развитие в тех отраслях, где происходит освоение производства при освоении новых поколений изделий, то в настоящее время новым поколением изделия для ЖКХ является производство товара и услуг, показатели качества, которых устанавливает гражданин-собственник жилого помещения.

Таким образом, «правила игры» всем участникам корпорации определяет собственник помещения, поскольку он устанавливает:

- предмет договора с поставщиками услуг и товаров;
- показатели качества товаров и услуг;
- принимает товар и услуги согласно условиям договора;
- оплачивает принятый товар или услуги;

При чем у каждого участника такой корпорации свой интерес.

Интерес собственника помещения многоквартирного дома (далее по тексту – собственник помещения) заключается в получении всех видов услуг, имеющих отношение к жилью, в том числе и коммунальных услуг, того качества, которое устанавливает собственник помещения и по доступной ему цене.

Интерес организаций жилищно-коммунального хозяйства заключается в том, чтобы произвести товар и услуги того качества, которое заказал собственник помещения и реализовать их по цене, доступной для собственника помещения, но и экономически обоснованной для его собственного экономического развития.

Интерес других организаций, желающих реализовать товар или услуги собственнику помещения, аналогичен интересу организаций жилищно-коммунального хозяйства.

Интерес администрации города заключается в том, чтобы все участники рынка ЖКХ реализовали свои интересы, а управляющие компании действовали в равных условиях, независимо от их организационно-правовых форм.

Новый взгляд на корпорацию в ЖКХ позволит достичь желаемого результата - четкого разграничения между правами собственности, управлением, содержанием, реконструкцией/ремонтom и предоставлением жилищно-коммунальных услуг общего пользования и обеспечит баланс интересов всех участников жилищных отношений, в том числе и предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Список литературы:

1. Европейская экономическая комиссия. Национальные обзоры жилищного сектора Российской Федерации. Организация Объединенных Наций. Нью-Йорк и Женева, 2004 год. http://www.gosstroy.gov.ru/txt/new_1.pdf

2. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2004 : Стат. сб. / Федеральная служба гос.статистики (Росстат). – М.,2004.- 325, стр. 200.
3. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.83,утв. ВС РСФСР // Ведомости ВС РСФСР.– 1983. – №26. – Ст. 883.
4. Яковлев В. ЖКХ и бизнес: программа оздоровления. 20.12.2004 - 30 Кб - <http://www.rags.ru/akadem/gossil2/29-2004/29-2004-2>
5. MaViCo.Ru - все о forex, финансы, акции форекс Hosted by MaxHost.ru
- 6.Жилищный кодекс // Российская газета. –2005. – №1. – 12 янв.

Краткая аннотация- понимание корпорации как единого юридического лица определяет цель деятельности корпорации - получение прибыли. Учитывая, что сфера деятельности ЖКХ относится к непроизводственной сфере, то понятие корпорации относительно жилищно-коммунального хозяйства требует другого понимания.