

АНАЛИЗ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ (МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ)¹

Программа «Самоуправление жильем. Институционализация системы жилищного самоуправления»

1. ПРИВАТИЗАЦИЯ КВАРТИР КАК СПОСОБ СОЗДАНИЯ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ФОНДА

После краха социализма и распада СССР среди многочисленных программ реформирования ЖКХ возобладала либеральная концепция, сущность которой заключалась в применении идей приватизации и либерализации ко всем объектам ЖКХ без учета их специфики. Ведущий лозунг времени – приватизировать как можно больше и как можно быстрее с целью создания класса собственников в жилищно-коммунальном комплексе, а дальше рынок все сам расставит по своим местам. Однако этот подход к реформе сферы ЖКХ не учел некоторые принципиально важные моменты.

В рамках этой концепции была проведена масштабная бесплатная приватизация квартир в муниципальных домах, в результате чего в России появился своеобразный многоквартирный дом – гибрид из различных форм собственности, не имеющий аналогов в мире, муници-

пальный дом с приватизированными квартирами.

По количеству частных собственников жилья мы догнали и перегнали развитые страны, однако эта реформа не решила ни одной проблемы ЖКХ, наоборот, породила массу новых. Новый вид городского жилья – муниципальный дом с приватизированными квартирами – не стал более эффективным. Это то же самое, что пытаться поднять эффективность работы госпредприятия путем приватизации его станков и механизмов.

Масштабная бесплатная приватизация квартир привела к возникновению устойчивой неэффективной формы общедолевой собственности, трудно поддающейся реформированию. Собственниками дорогостоящей недвижимости стали миллионы фактически малоимущих горожан, которые оказались не в состоянии ни содержать ее, ни управлять ею, ни защищать.

На фоне этого системного кризиса в сфере жилищно-коммунального хозяйства существует масса проблем, сдерживающих и существенно препятствующих развитию системы управления жилищным фондом, вовлечению собственников в процесс управления недвижимостью, развитию самоуправления в жилищной сфере.

¹ Публикуемый материал является разделом 3 отчета по исследованию «Оценка состояния, проблем и перспектив развития самоуправления жильем в Российской Федерации», выполненного в рамках Программы «Самоуправление жильем. Институционализация системы жилищного самоуправления». Авторы раздела Д. Катаев, Е. Шомина. Общая редакция Л. Шапиро.

