

© Шомина Е.С., 2012

## ТРАНСФОРМАЦИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ И НОВЫЕ ЗАДАЧИ ЖИЛИЩНОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ В РОССИИ

**Аннотация.** В статье основной упор сделан на вопросы изменений в жилищной сфере, которая затрагивает интересы миллионов людей и стала полем острых социальных конфликтов. Показаны основные направления и результаты этих изменений. Также обосновывается необходимость развертывания жилищного просвещения, которое является важнейшим инструментом, помогающим снять конфликты, превратить отношения основных факторов жилищной сферы из «врагов» в «партнеров», которое содействует более активному и конструктивному участию граждан в улучшении жилой среды, дает уроки жилищной демократии и становится полем социального партнерства.

**Ключевые слова:** жилищная реформа, жилищное просвещение, жилищная демократия, гражданское участие.

© E. Shomina, 2012

## TRANSFORMATION OF THE HOUSING SECTOR AND NEW CHALLENGES FOR THE HOUSING EDUCATION IN RUSSIA

**Abstract.** In this paper the main emphasis is made on the questions of changes in the housing sector, which affect the interests of millions of people and have become a field of acute social conflicts. The author showed the main trends and results of these changes. The article gives proofs of the necessity to deploy residential education which is an essential tool to escape conflict situations/ Besides it'll stimulate the transformation of the relationship of the main factors of the housing sphere out of "enemies" into "partners". The author states that such education contributes to the citizens' more active and constructive participation in improving the living environment, gives lessons of housing democracy and becomes a field of social partnership.

**Key words:** housing reform, housing education, housing democracy, civic participation.

Сегодня в нашей стране идут несколько тесно связанных друг с другом реформ: административная реформа, направленная на усиление вертикали и укрепление целостности России; реформа местного самоуправления, направленная на усиление значимости этого уровня публичной власти и приближения власти к гражданам России; жилищная реформа, в том числе системы жилищного и коммунального хозяйства. Все эти реформы меняют саму суть российского государства, переводя его из категории патерналистских и социальных в категорию государств рыночных.

Можно говорить об основных направлениях жилищной реформы, которые реализовывались последние годы:

– перенос ответственности за персональные жилищные условия от государства к гражданам;

- поддержка только «социально не защищенных» групп жителей;
- приватизация жилищного фонда и создание рынка жилья;
- создание рыночных отношений в системе управления и обслуживания жилищного фонда.

Реформа, однако, идет крайне тяжело, а роль жителей – то ли жертв, то ли вандалов, то ли конструктивных участников реформы, оставалась вне сферы забот и внимания реформаторов. Взаимоотношения в жилищной сфере становятся все более конфликтными, жилищная проблема – все более острой и масштабной, одновременно все более коррупционной и криминогенной. Одновременно, в соответствии с положениями Жилищного кодекса, жители должны были все больше участвовать в принятии решений относительно их недвижимости, что предполагает активное гражданское участие. При этом очевидная жилищная неграмотность жителей еще более усугубляет негативные последствия. В этой связи жилищное просвещение и подготовка современных профессиональных кадров – важнейшие условия улучшения ситуации в жилищной сфере.

## Трансформация собственности в жилищной сфере

За последние 20 лет произошла существенная **трансформация прав собственности на имущество в жилищной сфере**.

Если раньше – до 1990-х гг. – до 90% всего городского жилищного фонда принадлежало государству, затем муниципалитетам (максимальное количество жилищного фонда принадлежало муниципалитетам в 1998 году – 861 млн кв.м. и достигало примерно 30%), то сейчас до 85% всего жилищного фонда является частным [9]. Это стало результатом процесса приватизации, который начался в России в начале 1990-х гг. В этой статье мы не рассматриваем кооперативный жилищный фонд, который составлял примерно 10% жилищного фонда, а сейчас он практически «спрятан» в частном жилищном фонде, ибо жители выплаченных кооперативных квартир фактически становились их собственниками.

Раньше государство (ведомство) и муниципалитеты были основными (и практически единственными!) российскими домовладельцами и несли все бремя ответственности за принадлежавший им (не жителям!) жилищный фонд. Теперь в каждом муниципальном образовании есть огромное множество собственников жилищного фонда, среди которых муниципалитет – очень скромный домовладелец, причем его собственность – в виде неприватизированных квартир – разбросана по десяткам и сотням зданий.

Таким образом, кроме муниципалитета, жилищным фондом владеют тысячи частных собственников, частных и юридических лиц.

## Трансформация статуса жителей

Трансформация прав собственности не только лишила муниципалитеты жилищного фонда, но и наделила миллионы людей **статусом собственника** своей квартиры. До начала 1990-х гг. практически все жители городского жилищного фонда<sup>1</sup> были квартиросъемщиками. В результате приватизации миллионы квартиросъемщиков стали собственниками своих квартир. Процесс приватизации был достаточно легким и практически бесплатным, что позволило стать собственниками миллионам людей самого разного материального достатка, которые не всегда понимают последствия изменения своего статуса, который несет не только возможность распоряжаться этой собственностью, но

---

<sup>1</sup> В сельской местности люди в основном жили в собственных домах, и численность квартиросъемщиков, проживавших в муниципальных домах, была невелика

и бремя ее содержания. Более того, миллионы малоимущих собственников уже сейчас сталкиваются с проблемой повседневного содержания своих жилищ<sup>1</sup>. В случае введения налога на собственность, который должен рассчитываться исходя рыночной стоимости квартир, для многих собственников, получивших этот статус в процессе приватизации, наступят действительно тяжелые времена.

Кроме того, собственники обязаны не только ежедневно содержать свои квартиры, но и заботиться об общем имуществе многоквартирного дома. Здесь опять же принципиальные изменения, потому что забота об общем имуществе предполагает не только дополнительное финансовое бремя, но и иное – намного более бережное – отношение к этому общему имуществу, которым является и крыша, и чердак, и стены, и лифт. Иными словами, нельзя допустить порчи не только собственного, но и общего имущества, что требует иной жилищной культуры – культуры совместного проживания под одной крышей<sup>2</sup>.

Появление новых собственников во многих случаях серьезно меняет **«расклад сил» на уровне дома**. Взаимоотношения на уровне многоквартирного дома весьма непросты. В них могут участвовать: домовладелец, управляющая компания, поставщики услуг и сами жители, а также собственники и арендаторы нежилых помещений. При этом, говоря об управлении многоквартирным домом, особенно домами «смешанной собственности», нельзя подразумевать только одну группу жителей – группу собственников жилья.

В многоквартирном доме могут жить:

- собственники, приватизировавшие свои квартиры;
- собственники, купившие квартиры;
- наниматели муниципальных квартир;
- наниматели, снимающие у нанимателей муниципального жилья;
- наниматели, снимающие у собственников квартир;
- члены семей нанимателей;
- члены семей собственников;
- гости,
- бывшие члены семьи, которых не удалось выселить.

У всех этих категорий жителей разные роли и разные возможности влиять на свою среду проживания. К тому же у них разные права и обязанности, разный опыт и разные требования, возможности и знания.

Вместе с тем у всех жителей есть и общие интересы, которые могли бы служить важной объединяющей платформой. В первую очередь, это качество жилищных услуг, предоставляемых, как правило, управляющей компанией, а также качество коммунальных услуг, многие из которых предоставляются единственным в городе (район) монополистом.

### **Трансформация роли жителя: от «нахлебника» до «заказчика»**

И раньше, и сегодня жители были потребителями жилищно-коммунальных услуг. Эти наши роли практически не изменились. Однако ранее (до 1992 г.) жители оплачивали лишь 10% от затрат, необходимых для обслуживания наших зданий. В глазах людей, работавших в сфере ЖКХ, жители были буквально «нахлебниками», от платежей которых

---

<sup>1</sup> Такая же проблема характерна для Великобритании, где миллионы малоимущих семей, приватизировавших по льготным ценам муниципальные квартиры, сейчас не могут оплатить их ремонт. И ремонт таких приватизированных квартир – одна из серьезных масштабных проблем этой стране.

<sup>2</sup> Эта тема раскрыта подробно автором статьи в книге «Жилищная культура и жилищная демократия» [15].

работники ЖКХ практически не зависели ни в своей зарплате, ни в выполнении своих должностных обязанностей, ни в средствах на содержание и ремонт жилищного фонда. На все эти жилищно-коммунальные заботы они получали деньги из нашего общего государственного / муниципального «кармана».

Начиная с 1992 г. доля средств, которые оплачивали сами жители, постепенно росла. К «нулевым» годам она достигла половины, и жители стали на практике партнерами городской власти. Сейчас жители повсеместно оплачивают все 100% средств, необходимых для содержания своих зданий (исключением пока еще является Москва, которая дотирует все жилищно-коммунальное хозяйство).

Это значит, что к роли «жителя» и «потребителя» услуг добавились несколько новых ролей. Во-первых, жители стали **основными «плательщиками» всех услуг**, что потребовало от них выделения гораздо большей доли семейного бюджета на эти нужды и, следовательно, более интенсивной работы. Можно предположить, что эта роль не требует никаких особых новых знаний и компетенций, однако к роли «плательщика» автоматически добавляются иные новые роли.

Во-вторых, жители, которые реально оплачивают все жилищно-коммунальные услуги, должны стать и **«заказчиками»** этих жилищных и коммунальных услуг, и именно они должны **оценивать качество** этих услуг.

Кроме того, новые собственники обязаны принимать решения по поводу управления, содержания и ремонта (и текущего, и капитального) своей недвижимости. Главное изменение – раньше все решения принимал домовладелец (муниципалитет), а теперь такое решение должно быть продуктом **коллективной** работы всех собственников: множества индивидуальных собственников = владельцев отдельных квартир, муниципалитета – как владельца неприватизированных квартир, плюс владельцев нежилых помещений (магазина, аптеки, библиотеки...). Речь идет о выработке коллективного решения, а это чрезвычайно сложная задача. На практике инертные, незаинтересованные, мало что в этом понимающие или очень занятые собственники перепоручают (официально или по факту – уклоняясь от участия в собраниях, игнорируя опросы и проч.) принятие решения совершенно чужим, мало заинтересованным в сохранении чужой собственности, людям. Как было бы хорошо, если бы они: а) были профессионалами в этой сфере, б) несли реальную ответственность за результаты своего решения.

Именно в этом сегодня основная трансформация роли жителей: от бесправного потребителя услуг, не уважаемого работниками жилищно-коммунальной сферы, к жителю – основному плательщику и, как этого требует Жилищный кодекс, – основному заказчику жилищных и коммунальных услуг, который, как правило, не умеет заказывать, оценивать услуги.

Коллективное решение должно основываться на жилищной демократии. В одних странах (например, Канада) вообще не проводят никаких собраний жителей (разве только в ситуации ЧП), считая, что собрание – не место и не инструмент принятия решений. В других странах (например, Бразилия) нет понятия «кворума» – кто пришел, тот и решает, а остальные обязаны подчиниться решению, в третьих – порог уровня участия составляет 50% (как у нас, в России). При этом роль жителей и масштаб их участия на практике зависит не от законодательства, а от уровня вовлеченности жителей в управление своей недвижимостью. Опыт разных стран показывает, что не столько важен уровень «кворума», сколько своевременная, честная и понятная информация, которая может помочь жителям принять наиболее оптимальное решение. Информирование жителей является одной из важнейших составляющих жилищного просвещения.

## Трансформация институтов ЖКХ

Произошла существенная **трансформация всей системы управления и обслуживания** жилищного фонда. Если ранее житель – потребитель жилищных и коммунальных услуг – имел дело только с государственными (ведомственными) или муниципальными жилищно-коммунальными службами, то сегодня к таким структурам добавились десятки частных компаний, которые предоставляют услуги по управлению нашими домами, их обслуживанию, а также предоставлению коммунальных услуг. Здесь у жителей возникает новая задача – выбрать управляющую компанию, оценить ее опыт и компетенции, ее честность и многое другое, что жителям мало доступно. К сожалению, огромная негативная российская практика конфликтных отношений между жителями и управляющими компаниями лишний раз подтверждает и сложность этих отношений, и необходимость просветительской и образовательной деятельности в этой сфере.

Можно говорить о существенной **трансформации роли муниципалитетов**, изменении его функций и сфер ответственности. После того, как жители приватизировали свои квартиры и прошла реформа местного самоуправления, список «жилищных полномочий» у муниципалитетов стал короче. В него входят:

- организация учета нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, претендующих на бесплатное получение социального жилья,
- учет и ведение списков очередников на получение социальных выплат (жилищных субсидий),
- жилищное строительство и обеспечение жильем специальных групп жителей (пожилые, инвалиды, молодые семьи), специальные категории ключевых работников (специалистов): пожарные, учителя, медицинский персонал,
- предоставление жилья выпускникам детских домов,
- управление и содержание существующего **муниципального** жилищного фонда,
- организация управления и содержание жилых зданий на территории муниципального образования в том случае, если собственники не сделали этого сами,
- организация электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом.

Причем в силу множественности новых игроков в жилищной сфере решение жилищных проблем муниципалитетов усложняется. Часто возникает конфликт «ролей» муниципалитета: муниципалитет как «хозяин **муниципального** жилищного фонда», конфликтует с муниципалитетом как «публичной властью», несущей ответственность за комфорт жилой среды перед всеми жителями муниципалитетов. У муниципалитета возникают и новые роли, не прописанные в полномочиях муниципалитетов: консультанта жителей при выборе управляющей компании, арбитра при конфликтах, партнера при принятии решения по домам, где есть муниципальный жилой фонд, контролера качества выполняемых работ, организатора «Совета многоквартирных домов» и другие.

К тому же жители, привыкшие к многолетнему патернализму со стороны власти, продолжают от нее ждать конкретного решения жилищных проблем, – даже тогда, когда муниципалитет не несет (по закону – не может нести) никакой ответственности. И здесь жилищное просвещение могло бы поставить на свои места многие жилищные сюжеты.

## Жилищное обучение и просвещение

Практически все указанные выше процессы предполагают большую активность, вовлеченность жителей в принятие решений относительно их подъездов и их домов, а в конечном итоге относительно микрорайонов и в целом муниципалитетов. Хотелось бы

говорить о более активной гражданской позиции жителей, о том, что их голос должен быть гораздо более громким и организованным. И все это, безусловно, требует новых знаний, новых навыков, новых технологий самоорганизации, особенно связанных с коллективным принятием решений.

В известной мере российское общество раскололось на несколько групп жителей:

а) те, кого заботит качество среды проживания, включая состояние их дома, качество услуг и пр., которые не равнодушны к своим жилищным условиям, виду своих домов и подъездов, качеству услуг. Эта группа жителей, в свою очередь, может быть условно разделена на три подгруппы:

- состоятельные люди, которые могут все свои «жилищно-коммунальные проблемы» решать за счет доступных им высоких платежей;

- те, кто ради красивой и удобной среды проживания могут сменить адрес, усугубляя контрастную социальную микрогеографию городской среды;

- те, кто готов вкладывать свои силы, средства, время в улучшение своей среды – которые хотят (и зачастую могут!) взять на себя хлопоты по управлению многоквартирным домом, в котором они живут. Именно этой группе жителей, в первую очередь, может быть полезным жилищное просвещение.

б) те, которые не хотят (не могут) заниматься никакими жилищно-коммунальными проблемами дома, которых сегодня Жилищный кодекс заставляет всем этим заниматься.

Сегодня Жилищный кодекс стал нашим «социальным организатором», а наше право на самоорганизацию превратилось в обязанность! Это, в свою очередь, требует гораздо большей активности от жителей и гораздо больше различных знаний – и в экономике дома, и в сфере права, и в сфере межличностных отношений. К сожалению, в нашей стране отсутствуют привычные для западного мира специальности «социальных аниматоров», «социальных организаторов», которые могли бы профессионально оказывать помощь жителям в процессе объединения, выработки коллективных решений и т. д. Именно поэтому большое внимание должно быть обращено на сферу жилищного просвещения, в известной степени – «самостоятельной работе» жителей в поисках необходимой информации, консультантов, единомышленников.

Как показала практика последних лет, отмеченных стремительным вхождением нашей страны в рыночные отношения, **просветительство** – процесс более гибкий и оперативный, просветительские программы гораздо быстрее откликаются и адаптируются к потребностям слушателей, к изменению ситуации и законодательства.

Термин «жилищное просвещение» был введен в научный оборот автором данной статьи еще в 2004 г., когда стала очевидной необходимость улучшения очень конфликтных отношений между жителями и работниками ЖКХ. Автором были придуманы и реально осуществлены в г. Чистополе в школе № 18 «Жилищные уроки». Эти уроки для разных классов – от третьего до одиннадцатого – стали важным шагом борьбы с жилищной неграмотностью. Тогда же был задуман и Центр (школа) жилищного просвещения.

Нельзя утверждать, что никто ранее не занимался просвещением в этой сфере. Первые просветительские акции были реализованы еще в середине 1990-х гг., когда в Москве на базе двух общественных организаций – «Народного фонда» (руководитель Игорь Кокарев) и Национального фонда содействия ликвидации коммунальных квартир (ОНФ) (руководитель Анатолий Басаргин) начала действовать Школа актива гражданских инициатив (ШАГИ) с двумя «факультетами» – Территориального общественного самоуправления (ТОС) и Жилищным. Первые лидеры ТОС Москвы и Московской области и Новгорода Великого, первые руководители жилищных товариществ, да и опытные председатели ЖСК осваивали азы создания и устойчивости общественных организаций «по месту жительства» и всю новую, рыночную жилищную премудрость в условиях ста-

новления рыночных отношений. Тогда же появились и первые брошюры, ориентированные не на профессионалов сферы ЖКХ, а на простых жителей. Так, ОНФ опубликовал серию «Кто в доме хозяин», куда вошли брошюры «Как создать жилищное партнерство», «Управление зданием», «Содержание и ремонт жилого дома», «Управление финансами. Поиск средств» [4; 13; 11; 14]. Несмотря на серьезные изменения законодательства и правоприменительной практики, эти брошюры и сегодня полезны каждому активному жителю. В те же годы на московском телевизионном канале шла полезная просветительская программа «А у нас во дворе».

Осознание необходимости жилищного просвещения было связано с активно идущими в нашей стране трансформациями в жилищной сфере и фантастической жилищной неграмотностью, которая вытекала из патерналистского отношения к жителю со стороны государства. При этом у жителя на протяжении многих десятилетий никаких иных ролей, кроме «потребителя», не было. Советскому государству и существовавшей в те годы системе ЖКХ не нужен был грамотный, просвещенный житель.

И сегодня сфера ЖКХ не хочет иметь дело с грамотным жителем. Однако слишком серьезны и масштабны произошедшие изменения: и новый расклад сил в сфере недвижимости, и новые группы жителей, и полные (к тому же большие!) платежи, и новые игроки, и новая ответственность – все это требует создания принципиально иных отношений в этой сфере, которые могут быть созданы только при участии грамотного жителя. Это, в свою очередь, требует и дальнейшего разворачивания борьбы с жилищной неграмотностью.

Активно продолжается дискуссия и о терминологии: «что есть просвещение», «что есть образование», в том числе жилищное просвещение и жилищное образование. Но как определить грань между профессиональным обучением и просвещением? Кого, чему и как учим или просвещаем?

Безусловно, эти сферы тесно связаны. По мнению автора статьи, программы **просвещения** должны быть предназначены, в первую очередь, для небезразличных жителей – волонтеров, активистов, для которых работа в жилищной сфере направлена в первую очередь на улучшение *своей* жилой среды и среды для своих детей и близких и не предполагает получения заработка, – хорошо, если благодарности.

**Профессиональное обучение** ориентировано на получение новых профессиональных навыков и компетенций и рассчитано на профессионалов, которых жители могут нанять на работу и будут платить им за это деньги.

Показателем трудности такого разделения – просвещение – образование – являются проблемы с описанием этой деятельности на других языках, в частности, на английском. Там совсем нет слова «просвещение», и словари дают только education, что означает «образование». Однако, с другой стороны, такая деятельность может означать «борьбу с жилищной неграмотностью» (fight against housing illiteracy), и тогда все всё правильно понимают.

Профессионалы должны владеть знаниями о стандартах эксплуатации дома, экологических и экономических технологиях. Профессионалов нужно обучать управлению недвижимостью и коммунальным вопросам.

**Управленец-профессионал** в жилищной сфере должен владеть социальными технологиями:

- вовлечения;
- взаимодействия;
- консультаций;
- переговоров;
- изучения мнения жителей (простые регулярные опросы по оценке качества);

- разрешения конфликтов;
- разрешение жилищных (качественных) споров.

Однако, учитывая ту роль, которую сегодня играют жители (в первую очередь жители – собственники), в профессиональное обучение необходимо добавить гуманитарные блоки: модели сотрудничества с жителями и стандарты взаимодействия с жителями-клиентами, подготовка и проведение собраний и технологии голосования, технологии самых разных опросов, которые будущие управленцы смогут использовать, чтобы узнать мнение жителей. Однако этого мало – важно не только провести опрос, но и довести до жителей его результаты, а также – какие выводы и какие шаги будут сделаны, чтобы мнение жителей было не только «услышано», но и «учтено».

Из профессионального коммунального арсенала жителям должны быть понятны и доступны:

- стандарты предоставления и качества услуг;
  - механизмы оценки стандартов и качества;
  - процедуры снижения платежей при несоблюдении качества предоставления услуг
- и т. п.
- стандарты раскрытия информации и т. д.

### **Жилищное просвещение и становление гражданского общества**

Сегодня на жилищном поле действуют самые разные игроки:

- муниципалитеты (несут ответственность);
- управляющие компании (выбираются жителями и обслуживают жителей);
- страховые компании (аккумулируют важную информацию и могли бы подсказывать оптимальные технологические решения);
- жилищные НКО и ТОСы.

Для всех этих игроков жилищная сфера является не просто сферой деятельности, но и большим конфликтным полем, которое хотелось бы превратить в поле сотрудничества, социального партнерства.

У каждого игрока имеются свои интересы в сфере жилищного просвещения, возможности, полезная информация. Жилищное просвещение преследует цели распространения новых стандартов обслуживания. Причем без внимания не должны остаться ни ТСЖ и собственники, ни социальное жилье и наниматели, роль которых в ТСЖ настоящим законодательством не определена.

Организации жилищного движения – защиты жилищных прав – являются важными просветителями в жилищной сфере. Именно они в 2006 году создали сеть школ жилищного просвещения, в которую объединились 17 общественных организаций из Перми, Ярославля, Волгограда, Пскова, Нижнего Новгорода, Краснодара и Москвы и ряда других городов. Уже в 2007 г. по результатам первого года работы была издана брошюра, в которой освещалась деятельность некоммерческих организаций Сети школ жилищного просвещения, направленная на создание технологий жилищного просвещения и образования [12].

На практике просветительская и информационная деятельность является основной для многих жилищных НКО, от организаций одного дома или двора до крупных сетевых структур. Более 140 таких НКО описаны в справочнике Жилищного движения [2], среди которых многочисленные региональные и городские Ассоциации ТСЖ, а также другие, представляющие интересы самых разных групп жителей России, в том числе Российская Ассоциация нанимателей жилья (РАНЖ) [10].



Деятельность многих организаций жилищного движения сегодня направлена, в первую очередь, на помощь собственникам жилья. Им помогают объединяться, выбирать управляющую компанию, создавать ТСЖ, налаживать социальный климат в доме или микрорайоне. Созданы более 40 различных городских объединений ТСЖ, а также Российская Ассоциация в поддержку ТСЖ и ЖСК. Деятельность этой организации сосредоточена на проекте жилищного просвещения, который поддержало министерство экономического развития. В проекте под «Жилищным просвещением» понимают «общественно-государственную, социально ориентированную систему, направленную на формирование компетентности в жилищной сфере и удовлетворение жилищных потребностей в интересах личности, гражданского общества и правового государства» [8]. Созданный Ассоциацией ТСЖ и ЖСК портал – мощный и очень полезный информационный и просветительский инструмент, активно формирующий просвещенного жителя, содействующий объединению и самоорганизации в жилищной сфере.

За последние несколько лет сетью школ жилищного просвещения и Ассоциацией были успешно реализованы несколько сотен просветительских акций в разных городах России, разработаны успешные новые технологии жилищного просвещения. Среди них уже упоминавшиеся «Жилищные уроки» для школ, *Жилищные праздники* (в том числе День жителя и День квартиросъемщика, День ЖКХ и День соседей), *Ярмарки ТСЖ*, *Студенческое правовое бюро* (НИУ-ВШЭ, Нижний Новгород) и т. д. [12]. Подготовлены и изданы десятки просветительских материалов, в том числе *жилищные комиксы* для подростков и *жилищные сказки для малышей*, многочисленные современные материалы для активных жителей [1; 3].

Новые управляющие компании также ищут пути защиты своих прав и объединяются в региональные ассоциации. Они заботятся не только о лоббировании своих коммерческих интересов, но и делают попытку создать цивилизованный рынок ЖКУ, вводят систему добровольной сертификации. Они заявляют о поиске моделей грамотного взаимодействия с жителями и весьма заинтересованы в становлении организаций жилищного движения – своих партнеров в деле сохранности жилищного фонда, снижения вандализма, вовлечения жителей в грамотный диалог. Эта работа только разворачивается, и в ней важная роль принадлежит разным переговорным площадкам как на уровне дома, так и на уровне страны.

К сожалению, имеющиеся в распоряжении участников жилищных отношений переговорные площадки и структуры недолговечны. Перестал играть роль такой площадки *Общественный совет при Минрегионразвития*, в котором ранее работали представители многих общественных жилищных объединений, в том числе и сети школ жилищного просвещения.

С другой стороны, набирают популярность и новые площадки – *Комитет по жилищному и коммунальному хозяйству Российской Торгово-промышленной палаты* под руководством Андрея Широкова. Конечно, Торгово-промышленная палата в первую очередь обсуждает вопросы, важные для бизнеса, а не для жителей, однако прошло уже несколько очень полезных и конструктивных дискуссий, которые позволяют говорить о том, что современный бизнес в сфере ЖКХ заинтересован в грамотном партнере в лице тех же ТСЖ и их объединений.

Так, 25 июля этого года прошло совместное заседание Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства с представителями некоммерческого партнерства «ЖКХ Развитие» и государственной корпорации – Фонда Содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и российских образовательных учреждений на тему: «Проблемы кадрового обеспечения в жилищном и коммунальном комплексе» [5].

Собравшиеся констатировали серьезные проблемы в области кадрового обеспечения жилищного и коммунального хозяйства. Разрешение этой проблемы носит системобразующий характер для отрасли в целом. В настоящее время подготовка и переподготовка специалистов для сферы жилищного и коммунального хозяйства осуществляется лишь через смежные направления, такие, как строительство и городское хозяйство, что не достаточно для полноценного развития отрасли.

«Что касается подготовки кадров по самостоятельному направлению высшего и среднего профессионального образования – «жилищно-коммунальный комплекс», то ее не существует вовсе», – подчеркнул ректор Московской государственной академии коммунального хозяйства Павел Жбанов. По данным, приведенным в его докладе, в настоящее время в России доля работников коммунального хозяйства с высшим и средним профессиональным образованием составляет 7%. Системы заказа кадров, квалификационных характеристик к ним и стандартов самой профессии в ЖКК не сформировано. Серьезные, системные проблемы кадрового обеспечения жилищно-коммунального комплекса страны не позволяют эффективно разрешать задачи модернизации и реформирования ЖКХ, а порой и напрямую тормозят эти процессы [6].

Дает себя знать также отсутствие системы заказа на подготовку кадров в сфере ЖКХ, методического обеспечения этой работы, системы должностных квалификаций и профессиональных стандартов, механизма персонификации ответственности и управления профессиональными рисками (аттестации и сертификации персонала).

Необходимо также отметить, что интерес к отрасли ЖКХ среди молодежи крайне низок. И если сегодня вузы будут в несколько большей степени ориентированы на подготовку специалистов ЖКХ, большим вниманием абитуриентов профильные специальности пользоваться не будут. Такая ситуация вызвана тем, что до настоящего времени специалист в сфере ЖКХ относится к числу непрестижных профессий, и здесь также без широкого жилищного просвещения молодежь в скором времени в сферу ЖКХ не придет. Однако, если жилищное просвещение начинать действительно со школ (и даже с детских садов, как это сделано в Татарстане!), и продолжать через такие просветительские программы, как «Все дома», где Ассоциация ТСЖ и ЖСК уже три года ведет специальную просветительскую программу, то участники таких программ гораздо активнее идут в профессиональное обучение системы ЖКХ. Это значит, что жилищное просвещение выполняет еще и важную профориентировочную роль.

Еще одной очень важной, открытой и действенной площадкой стала *Российская общественная палата*, в первую очередь ее Комиссия по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике, которую возглавляет Светлана Разворотнева. Именно эта комиссия совместно с Российской ассоциацией в поддержку ТСЖ и ЖСК инициировала и провела 4 апреля с.г. специальные слушания по жилищному просвещению и жилищной культуре. Эксперты обсуждали, как прививать россиянам жилищно-коммунальную культуру, просвещать население в вопросах ЖКХ, а также научить граждан отстаивать свои права.

Не секрет, что большинство россиян недовольны качеством услуг ЖКХ. Но частично народный гнев можно было бы сократить, если бы население заранее готовили к предстоящим нововведениям, разъясняли бы им варианты действий. Это касается и вопросов, связанных с правом собственности, и тарифообразования, и энергосбережения.

На слушаниях, в частности, Светлана Разворотнева отмечала, что «с одной стороны существует проблема закрытости управляющих компаний, с другой – сами жители не очень-то торопятся вникать в жилищно-коммунальные вопросы. Некоторые открыто не готовы к тому, чтобы взять на себя часть ответственности за решение своих бытовых проблем. Но есть и такие граждане, которые и рады бы дойти до самой сути,

когда, например, им приходит очередная платежка, но сделать это практически невозможно» [7].

Жилищная сфера все более становится полем острой политической борьбы, дает уроки самоорганизации и самоуправления. Например, в Москве члены инициативных групп, правлений ЖСК или ТСЖ – самые перспективные и независимые от бюрократии кандидаты в муниципальные собрания. Хотя полномочия этих собраний до самого недавнего времени были ничтожны, но и тогда у них было больше информации и доступа к местным властям, чем у рядовых граждан. Сейчас, напротив, у нынешних муниципальных депутатов появилось много принципиально новых для них сфер ответственности – настолько много, что ни один из 1250 муниципальных депутатов Москвы просто не сможет их реализовать в полном объеме, да еще и грамотно. Они получили полномочия по контролю над благоустройством дворов и подъездов, капремонтом и строительством объектов местного значения. Также теперь им должны представлять ежегодные отчеты о своей деятельности главы управ, руководители инженерной службы.

В других городах лидеры ТСЖ также все чаще пытаются избираться в представительную власть на городском уровне.

Все больше новых организаций, новых игроков возникает на жилищном поле. Именно организации жилищного движения, ориентирующиеся на жилищное просвещение, становятся важнейшими помощниками жителей, городской и государственной власти, жилищного бизнеса. Тем более важны информационные, просветительские проекты и программы, согласование интересов и умение сотрудничать и отстаивать свои права. Тем важнее социальное партнерство между ними, а также сотрудничество между организациями просвещения и образования. Только укрепляя такое сотрудничество, удастся смягчить те конфликты, которые вызывают различные современные трансформации жилищной сферы, вызванные переходом к рыночной экономике.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Библиотека // Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов [Сайт]. - URL: <http://www.tsg-rf.ru/library> (дата обращения 25.07.2012).
2. Жилищное движение в современной России. – М.: Фонд Новая Евразия, 2008.
3. Жилпросвет // Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов [Сайт]. - URL: [http://www.tsg-rf.ru/jilprosvet\\_one\\_theme/237](http://www.tsg-rf.ru/jilprosvet_one_theme/237) (дата обращения 12.07.2012).
4. Как создать жилищное партнерство. – М.: ТОСЦТ Прозит, 1997.
5. Новости ТПП РФ // Торгово-промышленная палата Российской Федерации [Сайт]. - URL: [http://www.tpprf.ru/ru/news/about/index.php?id\\_12=38595](http://www.tpprf.ru/ru/news/about/index.php?id_12=38595) (дата обращения 1.08.2012).
6. Проблемы кадрового обеспечения в жилищном и коммунальном комплексе // Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов [Сайт]. - URL: [http://tsg-rf.ru/news\\_jkh/4303](http://tsg-rf.ru/news_jkh/4303) (дата обращения 08.08.2012).
7. Просвещен – значит вооружен // Общественная палата Российской Федерации [Сайт]. - URL: <http://www.oprf.ru/ru/press/news/2012/newsitem/17244> (дата обращения 10.08.2012)
8. Проект «Развитие межрегиональной инфраструктуры поддержки жилищного просвещения при участии социально ориентированных некоммерческих организаций, работающих в жилищной сфере» // Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных ко-

- оперативов [Сайт]. – URL: [www.tsg-rf.ru/projects/4155](http://www.tsg-rf.ru/projects/4155) (дата обращения 25.07.2012).
9. Регионы России. Социально-экономические показатели, 2001-2010 гг // Федеральная служба государственной статистики [сайт]. – URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/publishing/catalog/statisticCollections/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/publishing/catalog/statisticCollections/doc_1138623506156) (дата обращения 25.07.2012).
10. Российская Ассоциация нанимателей жилья [Сайт]. – URL: [www.ranj.ru](http://www.ranj.ru) (дата обращения 01.06.2012)
11. Содержание и ремонт жилого дома. – М.: ТОСЦТ Прозит, 1997.
12. Технологии жилищного просвещения. Важно. Полезно. Интересно: Методическое пособие / Науч. ред. Е.С. Шомина. – Кострома – Нижний Новгород, 2009.
13. Управление зданием. – М.: ТОСЦТ Прозит, 1997.
14. Управление финансами. Поиск средств. – М.: ТОСЦТ Прозит, 1997.
15. Шомина Е.С., Кузнецов С.А. Жилищная культура и жилищная демократия. – М.: Новая Евразия, 2010.