

УДК 332.87

**ФОРМИРОВАНИЕ ВЫСОКОЭФФЕКТИВНОГО СОБСТВЕННИКА
В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
(ОСНОВА РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОГО
УПРАВЛЕНЧЕСКОГО КАПИТАЛА)**

© Павел Анатольевич ЖБАНОВ

Московская государственная академия коммунального хозяйства и строительства,
г. Москва, Российская Федерация, кандидат экономических наук,
кандидат военных наук, почетный строитель России,
профессор, ректор, e-mail: pravoskd@rambler.ru

Важным фактором преодоления институционального кризиса жилищно-коммунального комплекса является формирование высокоэффективного собственника. Ведущая роль собственника в лице государства состоит в том, что именно оно является предпринимателем-новатором в создании официальных норм, регулирующих и координирующих всю систему трансакций в сфере движения частной собственности. Процесс формирования высокоэффективного собственника следует увязать с задачами формирования прогрессивной социальной структуры нашего общества.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; собственник; жилищный фонд; управление многоквартирными домами; органы местного самоуправления; водоснабжение и водоотведение; сети теплоснабжения; инфляция; предпринимательство; инновационный поиск.

Проведенный анализ показывает, что основной проблемой, мешающей дальнейшему развитию отрасли, в настоящий момент является сохранение административных принципов управления, в т. ч. из-за отсутствия эффективного рынка предложения услуг и неготовности населения и органов местного самоуправления эффективно управлять принадлежащей им собственностью как в жилищной, так и в коммунальной сфере. Нарастающий морально-технический износ жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры приводит к превышению темпов старения жилищно-коммунального комплекса над темпами его реновации и модернизации, что в свою очередь ведет к росту рисков возникновения крупных системных аварий. Значительные потери коммунальных ресурсов (вода, тепло, электричество, газ) на фоне отсутствия ресурсосберегающих технологий при одновременном использовании устаревших ресурсозатратных технологий и материалов ведут к сохранению механизмов прямого бюджетного финансирования отрасли без развития механизмов ответственности как муниципалитетов за принадлежащие им объекты коммунальной инфраструктуры, так и собственников жилья за принадлежащие им объекты недвижимости. Это в итоге приводит к финансово-экономическому неблагополучию жилищных и коммунальных ор-

ганизаций. В то же время необходимо отметить, что, несмотря на остроту имеющихся жилищных и коммунальных проблем, роль государства в их решении остается пока явно недостаточной. В рамках действующих программ и направлений, которые у нас есть на сегодняшний день, а также крайне ограниченной ресурсной базы ситуация не претерпит существенных изменений. Устранение вышеуказанных проблем станет возможным путем реализации, как минимум, пяти основных взаимосвязанных задач, решение которых в среднесрочной перспективе позволит сформировать нормальные институциональные и «собственнические» условия для развития отрасли.

Во-первых, это всемерное развитие инициативы частных собственников жилья, усиление их мотивации к расширенному воспроизводству соответствующих объектов. Улучшение качества обслуживания и ремонта жилищного фонда зависит не только от предоставляемых населению услуг, но и от позиции самих собственников жилья, которые данные услуги заказывают. Прогноз об активизации участия населения в управлении жилищным фондом по мере роста платежей за жилищно-коммунальные услуги, к сожалению, пока не оправдывается. Представляется, что основными причинами этого являются два фактора. Прежде всего, люди не

хотят брать на себя ответственность за управление и приумножение своей собственности. С одной стороны, они имеют возможность избежать подобной ответственности, поскольку муниципальные структуры по умолчанию продолжают управлять частным жилищным фондом как муниципальным. С другой стороны, по отношению к частному жилищному фонду сохраняются риски, связанные с неопределенностью источников финансирования капитального ремонта, неразвитостью механизмов страхования жилья и т. п. Кроме того, процесс принятия решений собственниками жилья, объективно достаточно сложный, еще более усложняется благодаря наследию административно-командной системы, сложившейся в отрасли.

Принятая ранее Концепция преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве основывалась на предпосылке, что местные власти, ориентируясь на объективные потребности развития сектора и интересы жителей, будут активно предпринимать меры, фактически выводящие из-под их контроля тот самый сектор экономики, который во многом является базой их роли и влияния в муниципальном образовании. При этом местная власть должна была ограничить сферу своего административного контроля, лишиться существенных финансовых средств, собранных с населения за услуги ЖКХ и далеко не всегда используемых по назначению, лишиться важного рычага влияния на население в период выборов, в подготовке к которым жилищно-коммунальные структуры часто играют немаловажную роль. Таким образом, основная проблема заключается в том, что, будучи теоретически вполне правильной, Концепция реформирования не соответствовала ничьим интересам. *Ни муниципальные власти, ни собственники жилья, ни население в целом, ни частный бизнес до последнего времени не имели ни желания, ни возможности способствовать рыночным преобразованиям в ЖКХ.*

Таким образом, проблемы улучшения содержания и обслуживания жилищного фонда – это в первую очередь проблема устранения административных барьеров, существующих в данном секторе, а также создание максимально благоприятных условий для субъектов, заинтересованных в переходе к рыночным правилам игры, и создание бла-

гоприятных условий для практической реализации интересов этих субъектов. Большое значение в этой связи имеет принятие Жилищного кодекса, в соответствии с которым за содержание многоквартирного жилищного фонда отвечают не органы местного самоуправления, а собственники этого жилищного фонда. И власть в вопросах управления жилищным фондом в общем случае должна выступать просто как один из его собственников. Для реализации данной задачи необходимо провести упрощение процедур создания товариществ собственников жилья, упростить предоставляемую ими отчетность. Требуется обеспечить безусловность передачи в общую долевую собственность собственников помещений земельных участков, на базе которых сформирован комплекс недвижимого имущества, включающий в себя и многоквартирный дом. Необходимо в каждом муниципальном образовании организовать обучение представителей товариществ собственников жилья и организовать распространение лучших практик, наработанных отдельными ТСЖ за прошедшие годы.

В первоочередном порядке необходимо определение и реализация мер по государственной поддержке проведения собственниками жилищного фонда его капитального ремонта (модернизации) и создание специализированной государственной структуры для унификации требований и предоставления гарантий по заимствованиям на капитальный ремонт (модернизацию) многоквартирного жилищного фонда. Органы местного самоуправления должны способствовать проведению собственниками помещений в многоквартирных домах общих собраний по выбору способа управления домом, особенно в домах, где есть муниципальная доля. В то же время необходима и разработка административных механизмов воздействия на собственников, содержащих многоквартирный дом в ненадлежащем состоянии.

С целью развития конкуренции в сфере управления и обслуживания жилья, создания условий для привлечения малого бизнеса в жилищную сферу в ближайшее время необходимо подготовить и внести поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, ограничивающие возможность выбора способа непосредственного управления многоквартирным домом, количество помещений в

котором превышает шестнадцать и более единиц.

Во-вторых, это развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирного жилищного фонда. В общественном сознании жилищно-коммунальная реформа в настоящее время ассоциируется, в первую очередь, с ростом стоимости жилищно-коммунальных услуг без сколько-нибудь существенного улучшения их качества. И следует признать, что это действительно один из отрицательных элементов проводимых преобразований. Сдерживание роста цен на рынке жилищных услуг и повышение их качества возможно осуществлять только путем развития конкуренции в данном секторе, в т. ч. за счет привлечения в него частных организаций, принятия комплекса мер по стимулированию развития малого бизнеса и улучшению бизнес-среды посредством демонаполизации рынка и открыть его для эффективных управляющих и обслуживающих организаций.

В этой связи необходимо провести ликвидацию муниципальных и государственных унитарных предприятий и учреждений в сфере управления и обслуживания жилья. Требуется организация контроля над исполнением органами местного самоуправления обязанности по содержанию муниципального жилищного фонда, а также за соблюдением действующего законодательства в части формирования договорных отношений в жилищной сфере, формирования отчетности управляющих организаций перед собственниками помещений, пообъектного планирования расходов и доходов управляющих компаний. Для развития конкуренции в жилищной сфере натуральные льготы, предоставляемые при оплате жилищно-коммунальных услуг, необходимо заменить на денежные выплаты. С целью повышения качества предоставляемых услуг и внедрения механизмов ресурсосбережения необходимо развитие подомового приборного учета ресурсов в сфере предоставления коммунальных услуг. Вдобавок подчеркнем, что рынок жилищных услуг – это объективно локальный, местный рынок и на каждой территории он имеет свои особенности. Поэтому очень многое здесь будет зависеть от позиции субъектов Российской Федерации и муниципалитетов.

В-третьих, это развитие бизнеса на основе государственно-частного партнерства. В Сценарных условиях социально-экономического развития Российской Федерации на 2007 г. и на период до 2009 г. отмечалось, что развитие инфраструктуры, улучшение условий для инвестирования, рост эффективности частных инвестиций являются необходимыми условиями для повышения темпов экономического роста, предусмотренных решениями Президента и Правительства Российской Федерации. Данное положение в полной мере относится и к жилищно-коммунальному хозяйству. В отрасли необходимо создать *институциональные инструменты* для привлечения внебюджетных средств и непосредственного вовлечения в реализацию государственной жилищной политики бизнес-структур и частного капитала. Среди таких инструментов – подготовка земельных участков под строительство жилья путем обеспечения их инженерной инфраструктурой на условиях софинансирования бюджетами всех уровней и частными инвесторами. В этот процесс должны также активно включиться банки и другие финансовые институты, для чего предлагается реализовать ряд нормативно-правовых мер, которые помогут снизить финансовые риски.

Здесь принципиально новое решение – это замена конкуренции на рынке конкуренцией за рынок. Даже если конкуренция на рынке нецелесообразна (одно предприятие-монополист в состоянии удовлетворить рыночный спрос дешевле, чем несколько конкурентов), в ряде случаев есть возможность провести конкурс на право обслуживания потребителей с использованием имеющейся инфраструктуры. В этом случае право на обслуживание получает тот претендент, который предлагает наилучшее соотношение цены и качества обслуживания и берет на себя повышенные обязанности по модернизации инфраструктуры. Основное преимущество данного подхода состоит в том, что вместо искусственной имитации результатов конкуренции происходит переход к формированию реальных конкурентных стимулов. Однако для реализации данной задачи необходимо перейти к комплексному планированию развития коммунальных систем как на федеральном, так и на региональном, а также местном уровнях. Требуется проведение госу-

дарственной регистрации прав на объекты коммунальной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности и инвентаризации активов коммунального сектора с использованием бюджетных средств.

Необходимо введение ограничений на приватизацию муниципальных систем водоснабжения и водоотведения, сетей теплоснабжения. На федеральном уровне стоит задача по совершенствованию и реализации концессионного законодательства, внедрению концессионной формы взаимоотношения государства и частного бизнеса как основной формы управления объектами коммунальной инфраструктуры в крупных городах. В кратчайшие сроки необходимо проведение финансового оздоровления организаций коммунального комплекса (списание пеней и штрафов по налоговым неплательщикам и неплательщикам во внебюджетные фонды). Муниципальные и государственные унитарные предприятия в коммунальном секторе, имеющие отрицательный финансовый результат, должны быть ликвидированы в первоочередном порядке с привлечением частных бизнес-структур к управлению коммунальными объектами, находившимися в хозяйственном ведении этих предприятий. Поскольку целый ряд проектов в коммунальном комплексе не может быть окуплен в приемлемые сроки только за счет средств потребителей, необходимо привлечение средств Инвестиционного фонда Российской Федерации для финансирования таких проектов по модернизации и новому строительству объектов коммунальной инфраструктуры. С целью снижения риска инвесторов требуется создание специализированной государственной структуры для унификации требований и предоставления гарантий по заимствованиям на развитие (модернизацию) систем коммунальной инфраструктуры (создание коммунального гарантийного фонда).

В-четвертых, это совершенствование тарифного регулирования организаций коммунального комплекса. В рамках различных, но связанных между собой направлений реформирования жилищно-коммунального комплекса проблемы реформирования системы тарифного регулирования отрасли имеют особое значение. Однако, несмотря на понимание важности этого направления работ, в свое время задача построения эффективной

системы регулирования тарифов была поставлена недостаточно четко. Как правило, основные нормативные документы, принятые в целях реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства, содержали положения по изменению политики оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, но не касались вопросов тарифного регулирования организаций коммунального комплекса. Это во многом предопределило сегодняшнюю ситуацию в этой области, а также стало источником целого ряда проблем, связанных с финансированием данных предприятий.

Одним из первых документов, затрагивающих вопросы ценообразования в коммунальном хозяйстве, стал закон «Об общих принципах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», принятый в составе «пакета» законов, направленных на обеспечение рынка доступного жилья в конце 2004 г. По прошествии почти трех лет с момента принятия данного акта, можно констатировать, что задачи, поставленные при его разработке, только частично нашли свое отражение в формируемой на сегодняшний день нормативной базе, призванной упорядочить процессы ценового регулирования. И уже сегодня можно говорить о необходимости дальнейшего развития предпосылок проводимых реформ, заложенных в указанном федеральном законе. На федеральном уровне, в первую очередь, необходимо обеспечить методическую и организационную поддержку формируемой системы эффективного тарифного регулирования организаций коммунального комплекса.

В ближайшие сроки потребуются осуществить переход от краткосрочного, годового тарифного планирования к установлению среднесрочных тарифов, увязанных с производственными задачами, решаемыми предприятиями отрасли. Переход к долгосрочным тарифным планам приобретает еще большее значение при заключении концессионных соглашений, направленных на развитие и модернизацию коммунальной инфраструктуры, используемой для предоставления гражданам соответствующих услуг. В этой связи необходима замена финансового аудита, проводимого регулирующими органами, на систему мониторинга за достижением организациями коммунального комплекса поставленных перед ними целей. Для этого

должна быть сформирована программная методика с применением прозрачной системы целевых индикаторов. То есть регулирующим органам необходимо знать, что имеется на текущий момент, что будет через год, что будет через два, и как будет развиваться отрасль – по субъектам Российской Федерации, в целом по Российской Федерации и по отдельным муниципальным образованиям. Данная система необходима и для контроля, и для анализа, и для движения вперед.

Снижение темпов инфляции в среднесрочной перспективе может быть обеспечено как ограничением повышения регулируемых тарифов, так и одновременным усилением контроля над издержками регулируемых предприятий. Но не путем проверки обоснованности предоставляемой ими отчетности, а посредством анализа соотношения единиц затрачиваемых ресурсов на достижение поставленных целей. Введение в процессы ценообразования двуставочных тарифов для потребителей позволит устранить имеющийся дисбаланс доходов и расходов организаций коммунального комплекса и позволит добиться ликвидации перекрестного субсидирования. Повсеместное введение тарифов на подключение вновь построенных или реконструированных объектов недвижимости, прежде всего жилой, к системам коммунальной инфраструктуры позволит обеспечить устойчивое, плановое развитие строительной деятельности и обеспечит реализацию задачи по формированию рынка доступного жилья в рамках реализации соответствующего Национального проекта.

В-пятых, это повышение эффективности государственной бюджетной политики. Одна из целей проводимой в настоящий момент бюджетной реформы – оптимизация бюджетных расходов во всех отраслях отечественной экономики, в т. ч. и в жилищно-коммунальном секторе. Что на самом деле, конечно, означает постепенное сокращение бюджетных расходов в отрасли и более рациональное использование выделяемых средств по сравнению с текущим периодом. Задача стоит в переориентации бюджетной помощи, предоставляемой организациям жилищно-коммунального комплекса, в помощь реально нуждающимся в этом гражданам-потребителям. Обеспечение доступности услуг для большей части населения страны

должно обеспечиваться путем повышения эффективности работы жилищного и коммунального секторов экономики, замены административной системы управления на экономическую систему, развития частной инициативы и конкуренции. Для решения данной задачи необходимо осуществлять финансирование за счет бюджета только инвестиционной деятельности, связанной с развитием (модернизацией) систем коммунальной инфраструктуры (в первую очередь – экологических проектов).

По-прежнему стоит проблема повышения адресности и перевод социальных выплат при оплате жилищно-коммунальных услуг на социальные счета граждан. Не решена задача распространения системы адресной помощи семьям с низкими доходами на платежи за капитальный ремонт многоквартирных домов. Требуется также осуществить переход от дотирования организаций коммунального комплекса, расходования средств «на подготовку к зиме» к финансированию целевых программ. Таким образом, коренные изменения в проводимой жилищно-коммунальной политике востребованы сегодня как обществом, так и властью. Главная цель преобразований жилищно-коммунального сектора российской экономики декларируется просто и предельно понятно: создание условий для приведения жилищного фонда в состояние, обеспечивающее комфортные условия проживания граждан и обеспечение качественного, надежного и доступного предоставления им жилищно-коммунальных услуг. Как следует из логики проведенного исследования, базисной основой решения всех отмеченных задач является формирование высокоэффективного собственника в сфере жилищно-коммунального хозяйства страны.

Обобщенным результатом институционального предпринимательства и преодоления институционального кризиса является формирование высокоэффективного собственника. Ведущая роль общества (государства) в решении данной задачи видится в том, что именно оно является предпринимателем-новатором в создании официальных норм, регулирующих и координирующих всю систему трансакций в сфере движения частной собственности. Анализ содержания и роли институтов реализации системы частной

собственности позволяет выделить следующие направления деятельности общества (государства) по «производству» высокоэффективного собственника.

Во-первых, это производство правовых институтов в рамках единой системы собственности, а также развитие тех форм собственности, на которые «предъявляет спрос» сама экономическая действительность. Здесь необходимо действовать в рамках требований эволюционной экономической теории, в соответствии с которыми институт не может возникнуть раньше, чем этого потребует сама хозяйственная действительность. Основой создания того или иного института в сфере частной собственности является характеристика качественно-количественных свойств и связанное с этим предназначение экономического блага. Если в результате созидательного присвоения субъектом той или иной ценности планируются обменные трансакции, и благо поступает на рынок, то возникает необходимость в «облагораживании» института частной собственности, или в производстве общественной формы присвоения частных благ.

Здесь возникает необходимость формирования заинтересованности субъекта в повышении эффективности созидательного процесса, что и обязывает государство осуществить инновационную деятельность по созданию общественной формы присвоения индивидуальных частных благ, т. е. формировать и воспроизводить индивидуальную частную собственность личности. Наличие в экономике индивидуальной частной собственности позволяет личности уверенно включаться в систему рыночных трансакций с целью соответствующих обменов. Необходимость создания и присвоения ценностей, воспроизводство которых требует коллективных усилий, обуславливает возникновение институтов корпоративной собственности различных видов. Здесь государство призвано «распознать и облагородить» институциональные «ростки», составляющие основу общественной формы отношений, возникающих в сфере присвоения корпоративных благ. Здесь же, в системе корпоративной частной собственности возникает и собственность личности как члена корпорации.

Аналогичным образом осуществляется инновационный поиск институтов, регулирующих и координирующих отношения в

сфере созидания общественных благ, что является объективной основой формирования и развития системы общей собственности. В данном случае собственником общественного блага является гражданское общество, которое и институционализирует данную форму собственности в соответствующем формально-правовом договоре. И если в современном конституционном договоре это положение отсутствует либо выражено не совсем четко, то это еще не значит, что ему нет места в общественно-экономической практике хозяйствования. В данном случае «...важно ясно понимать, что государство и его учреждения (бюро) с соответствующим «человеческим наполнением» есть всего лишь один из результатов постконституционного договора членов общества, есть институциональное устройство, создаваемое гражданским обществом для решения тех задач, которые требуют обобщенного интеллекта и воли всей нации. Но поскольку личность как член общества производит как таковое государство, то эта же личность и является, по сути, собственником как государственной власти, так и тех результатов, которые достигаются государством в процессе применения данной власти в хозяйственной действительности. И если в рамках гражданского общества появляется «плохое» государство, то здесь необходимо, прежде всего, обратить взоры на самого производителя данного государства, то есть на само общество» [1, с. 81].

Завершая характеристику первого направления инновационной деятельности государства по формированию высокоэффективного частного-собственника в сфере ЖКХ, следует подчеркнуть, что главное в этой деятельности сегодня заключается в создании адекватных требованиям практики форм собственности, или «оформлении» тех отношений присвоения, которые возникли объективно, в результате действия закона формирования собственности. Общим итогом такого подхода к решению задачи формирования высокоэффективного частного-собственника является создание базиса устойчивой мотивации субъекта к созиданию и творчеству в использовании имеющихся в его распоряжении факторов производства. Общий алгоритм формирования высокоэффективного собственника можно представить следующим образом (рис. 1).

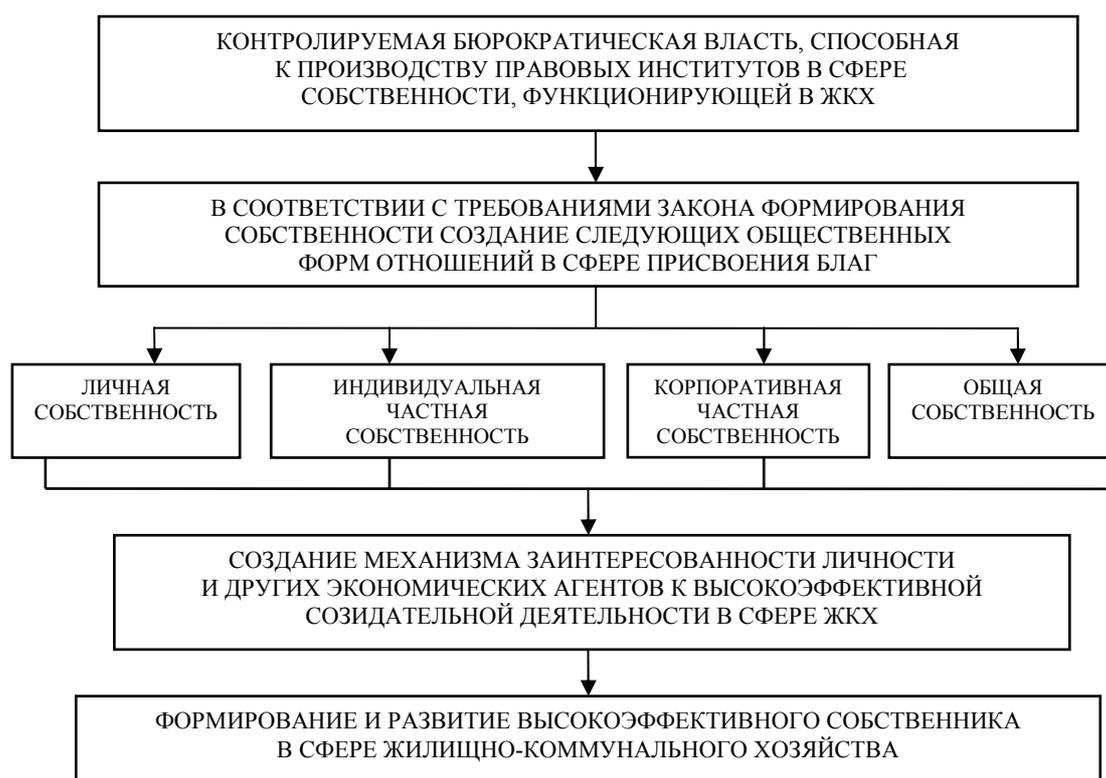


Рис. 1. Инновационная деятельность государства по «институционализации» высокоэффективного собственника в сфере жилищного и коммунального хозяйства

Во-вторых, следует организовать производство официальных норм, обеспечивающих конкретизацию и направленность мотивации частников-собственников по использованию соответствующих объектов собственности в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Здесь речь идет о спецификации юридического права частной собственности в рамках каждой конкретной ее формы. Однако спорным является положение о том, что «расщепляется» само право собственности на отдельные правомочия. Мы считаем, что речь должна идти не более чем о конкретизации использования объектов той или иной формы собственности в условиях соблюдения требований справедливости, т. е. права. В самом деле, можно ли говорить о «расщеплении» справедливости, ведь явление «права» связано именно с экономической, созидательной справедливостью, естественным образом присущей частнику, осуществляющему процесс присвоения. Отмеченному ранее «расщеплению» могут быть подвергнуты юридические нормы, т. е. система институтов, обеспечивающих право собственности

того или иного субъекта-частника на определенные ценности жилищно-коммунального хозяйства.

То, что ранее рассматривалось в качестве «травинки» из общего «пучка» прав частной собственности, есть лишь «травинки» из «пучка» позитивного права частной собственности. Следовательно, позитивное право частной собственности, или созданная общественная форма отношений в сфере присвоения определенных благ, может и не быть адекватной требованиям экономического права собственности на частное благо. Кроме того, даже в условиях существующей адекватности юридического права собственности его естественно-экономическому «субстрату» еще не факт, что расщепление юридического права частной собственности на отдельные правомочия будет осуществлено на научно выверенной и правильной основе. Это означает, что едва ли можно гарантировать то, что отдельными юридическими правомочиями собственности будут наделены именно те субъекты деятельности, которые

смогут распорядиться этими полномочиями наилучшим образом.

Необходимо подчеркнуть, что в свете сказанного неизмеримо возрастает роль и значение государства, выступающего в качестве исходного институционального предпринимателя в экономике в целом и в сфере ЖКХ в частности. Следовательно, еще более отчетливо высвечивается необходимость преодоления частной собственности отечественной бюрократии на осуществление властных функций. Здесь важно ускорить создание механизмов контроля государства со стороны формирующегося гражданского общества¹. При этом важно помнить, что «уязвимым» местом бюрократа является то, что он не «онтологический», всего лишь «функциональный» частник-собственник власти. Как справедливо отмечает исследователь В.И. Лоскутов, бюрократ обладает властью и материальным достатком, «...выступая от имени собственника. Он может и сам стать собственником, если посредством своих знаний и способностей сумеет присвоить имущество того собственника, которому служит. Но при этом он перестает быть бюроkrатом, поскольку становится частным собственником» [3, с. 132]. Как известно, бюрократический аппарат государственной власти не имеет никакого права собственности на государственную власть. Этот аппарат имеет лишь юридические полномочия владения, пользования и управления общественными благами, включая, разумеется, систему институтов, конституирующих государственную власть. Действуя от имени естественного собственника общественных благ, государство имеет лишь юридические, делегированные от общества полномочия на производство и расширенное воспроизводство юридических полномочий частной и любой другой формы собственности.

Субъективной основой спецификации юридического права частной собственности

является система мотивации потенциального или реального частника-собственника, его установка на созидательную деятельность. То есть спецификация юридического права собственности обуславливается спецификацией самого мотивационного «устройства» личности. Но, поскольку мотивы экономического поведения и действия частника-собственника являются результатом повышения когнитивных способностей, роста уровня его интеллектуального капитала, то чем выше уровень интеллектуального развития личности и общества, тем более высокими являются требования к спецификации юридического права частной, а также любой другой формы собственности. Объективной основой государственного институционального предпринимательства в сфере создания норм и правил, регулирующих возникновение и движение юридических полномочий собственности, является спецификация частных благ.

В-третьих, важно также осуществлять расширенное воспроизводство институтов, обеспечивающих эквивалентность обмена юридическими правами и полномочиями частной собственности в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Воспроизводственный подход к исследованию частной собственности объективно предопределяет необходимость применения такого же подхода и к институциональному сектору экономики в целом. Общим итогом воспроизводственного подхода к проблеме частной собственности и является такая организация обменных трансакций, чтобы не ущемлялись права собственников, осуществляющих реальный обмен полномочиями на рынке жилищно-коммунальных услуг и продуктов. Это возможно лишь тогда, когда институты, регулирующие и координирующие рыночные трансакции, обеспечат формальное равенство всех частников-собственников в обменных операциях, включая и переговорную силу сторон.

Прикладная сторона вопроса здесь связана с решением комплекса институциональных задач. Как отмечает исследователь А.А. Бугаков, «первая задача – это институциональное предпринимательство в сфере создания институтов, обеспечивающих сохранность и функциональность механизма конкурентного рынка. Необходимо равенство «перед обществом и законом» всех форм и

¹ Теперь, если «...наш Левиафан должен быть поставлен под контроль, то необходимо заставить политиков и судей соблюдать определенные ограничения. Их дальнейшие попытки использовать полученную власть для внедрения наивно сформулированных умозрительных концепций общественного устройства должны наказываться понижением в должности. Если лидеры не ощущают границ своих действий, что можно тогда ожидать от тех, кто ограничен их указами» [2, с. 418].

видов собственности. Об эквивалентности обменных трансакций придется забыть навсегда, если конкурентно-рыночный механизм будет заменен административно-рыночной системой отношений при односторонних преимуществах государства. Вторая задача – это развитие институтов, определяющих мультипликативный рост человеческого капитала личности, корпораций и нации в целом, что обеспечивает повышение уровня когнитивных способностей собственников и их уверенность при осуществлении обмена-общения и принятия решений о купле-продаже благ. Третья задача – это сознательные и целенаправленные действия государства в сфере устранения информационной асимметрии, а также минимизации рисков. Здесь речь идет о принятии официальных норм, регулирующих потоки актуальной информации для всех собственников, где отражаются характеристики свойств и качеств различного рода предназначаемых для обмена ценностей. Особенно важным представляется развитие системы страхования рисков, что обеспечит экономическую безопасность предпринимательства и действительную свободу при экономическом выборе собственниками рыночных партнеров» [4, с. 136-137]. Важнейшие направления деятельности государства по обеспечению эквивалентности рыночных трансакций в жилищно-коммунальном секторе национального хозяйства можно представить следующим образом (рис. 2).

Показанные на рис. 2 направления деятельности по обеспечению правового характера обменов далеко не ограничивают весь «набор» мер и действий соответствующих институциональных предпринимателей. Однако отмеченные задачи представляются наиболее значимыми, поскольку от их решения зависит устойчивость мотивации собственников, уверенность в своих интеллектуальных силах и созидательных способностях.

В-четвертых, необходимо обеспечить перманентное воссоздание институтов защиты прав частной собственности, без чего невозможно выстраивать как таковую стратегию хозяйствования. Императив защиты прав частной собственности и одноименных контрактов представляется весьма очевидным, однако ключевая проблема заключается в том, что по-прежнему до конца не специфици-

рованы юридические права частной собственности. Между тем именно незавершенность данного процесса мешает формированию общественного согласия в сфере взаимосвязи права и закона и ослабляет возможности государства в экономико-правовом регулировании в целом. Только формирование гражданского общества и правовой (справедливый) характер преобразований в системе частной собственности создадут условия для таких «правил игры», которые оптимизируют интересы основной массы экономических агентов. Таким образом, основная причина недостаточной защищенности отечественных собственников заключается не в том, что у нас слишком много нарушителей права частной собственности хозяйственных агентов, а в том, что само государство создает такие институты, которые провоцируют частников-собственников на невыполнение официальных норм. Поэтому имеющие место нарушения прав собственности участников обмена есть объективное следствие массовых нарушений установленных государством правил в сфере обменных трансакций жилищно-коммунального сектора экономики.

В итоге можно показать результирующую картину формирования и развития высокоэффективного собственника с учетом требований «антикризисной» и созидательной институционализации системы рыночных трансакций. При этом процесс формирования высокоэффективного собственника следует увязать с задачами формирования прогрессивной социальной структуры нашего общества, где влияние жилищно-коммунального хозяйства по значимости является отнюдь не последним¹. Общую логику процесса формирования высокоэффективного собственника в контексте «социализации» системы частной собственности можно представить следующим образом (рис. 3).

¹ В свете сказанного, вполне резонным видится положение о том, что в науке необходимо «...перейти от идеи «экономического человека» с абсолютизацией индивидуального обособленного интереса к идее «социального человека». Условием эффективной реализации индивидуального интереса на почве индустриального и постиндустриального общества служит реализация общегосударственных и общенациональных интересов. Соответственно, экономическая политика и институциональная реформа должны быть направлены на эффективную реализацию интересов абсолютного большинства граждан страны» (см.: [5, с. 114]).

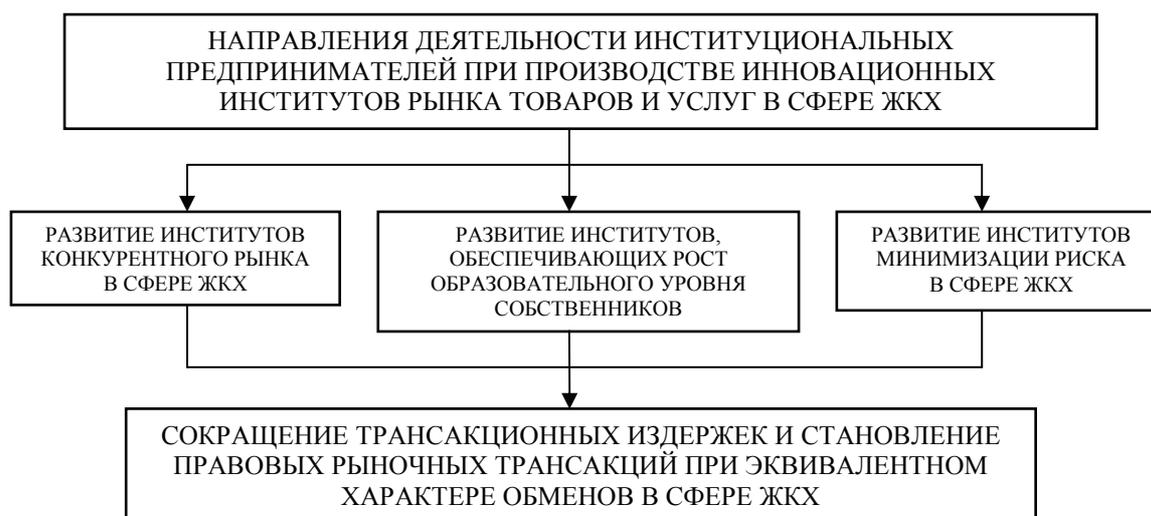


Рис. 2. Основные направления деятельности институциональных предпринимателей по обеспечению эквивалентности рыночных транзакций

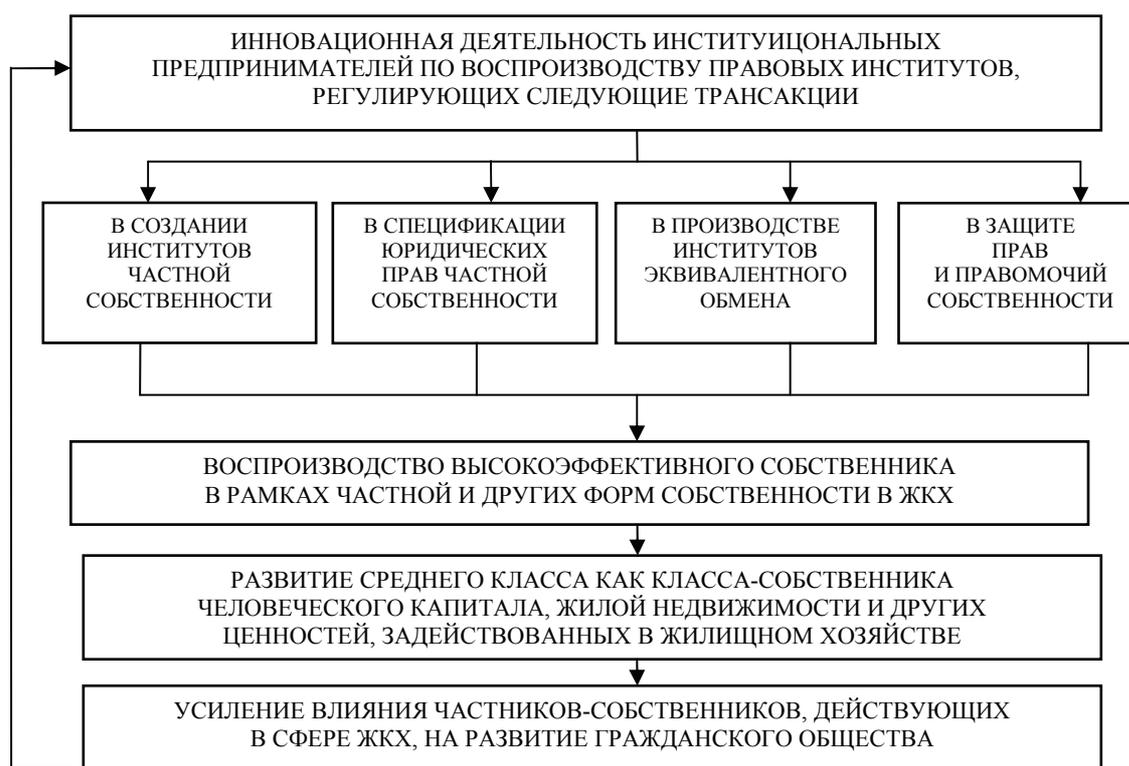


Рис. 3. Система формирования и развития высокоэффективного собственника в рамках экономических отношений ЖКХ

Следует подчеркнуть, что в условиях растущей интеллигентизации экономической деятельности, меняется и роль жилищно-коммунального хозяйства в сфере его воздействия на социальную структуру современного российского общества. Помимо роста спроса на официальные правовые институты, что все менее и менее оставляет «шансов» для бюрократической власти и технократического господства в области воспроизводства жилой недвижимости и ее обслуживания, частники-собственники жилья и частники-собственники, воспроизводящие жилищно-коммунальное хозяйство в целом, выступают определенными «мультипликаторами» прогрессивного развития социально-экономических отношений в переходном российском обществе.

1. Социально ориентированное развитие государственной собственности в условиях формирования рыночной экономики: монография. М., 2006.
2. Бьюкенен Дж.М. Сочинения. М., 1997.
3. Лоскутов В.И. Экономические отношения собственности и политическое будущее России. Мурманск, 2001.
4. Бугаков В.А. Социально ориентированное развитие государственной собственности в условиях формирования рыночной экономики: автореф. дис. ... канд. эконом. наук. М., 2005.
5. Государственная собственность в экономике России и других стран. Вопросы теории и истории. М., 2002.

Поступила в редакцию 25.10.2012 г.

UDC 332.87

FORMATION OF HIGHLY EFFECTIVE PROPRIETOR IN HOUSING AND MUNICIPAL SERVICES SPHERE (BASIS OF DEVELOPMENT OF INNOVATIVE ADMINISTRATIVE CAPITAL)

Pavel Anatolyevich ZBANOV, Moscow State Academy of Housing and Municipal Services and Building, Moscow, Russian Federation, Candidate of Economics, Candidate of Military Sciences, Honored Builder of Russia, Professor, Rector, e-mail: pravoskd@rambler.ru

The important factor of overcoming of institutional crisis of a housing-and-municipal complex is formation of the highly effective proprietor. The leading part of the proprietor in the name of the state consists what it is the businessman-innovator in creation of the official norms regulating and coordinating all system of transaction in sphere of movement of a private property. Process of formation of the highly effective proprietor should be coordinated to problems of formation of progressive social structure of our society.

Key words: housing and communal services; proprietor; available housing; management of apartment houses; local governments; water supply and water removal; heat supply networks; inflation; business; innovative search.