

УДК 631.1

ЭКОНОМИКА БЛАГОСОСТОЯНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**Фролов Д.В.***Администрации города Сочи, Сочи, e-mail: unoteka@bk.ru*

Показано что именно и в каком количестве даёт Российское государство каждому гражданину, проявляя некоторые источники и способы предоставления благосостояния собственникам жилья в многоквартирных домах на базе хозяйства семьи, находящейся в среде современного ЖКХ. Это: пенсионное обеспечение; выделение конкретной доли каждого гражданина в государственном богатстве; индивидуальное налогообложение; приватизация жилья, как достойное благо; привилегии предоставления льгот и субсидий; социальные проблемы частнособственнической экономики в быту; экономическая рациональность УК; кэптивный (персональный) банк отрасли ЖКХ и такая же страховая компания; забота о здоровье собственников жилья. Предлагается создание: 1) в многоквартирных домах КОДОК (коллективных обществ с дополнительной ответственностью и ковенантом); 2) на территории массового обслуживания собственников жилья в ЖКХ – кэптивного банка и страховой компании исключительно для ЖКХ.

Ключевые слова: экономика благосостояния собственников жилья, пенсионное обеспечение, субсидии и льготы, приватизация жилья в многоквартирных домах, кэптивный банк целевого назначения, кэптивная страховая компания ЖКХ, КОДОК – коллективное общество с дополнительной ответственностью и ковенантом

WELFARE ECONOMICS HOMEOWNERS**Frolov D.V.***Administration of Sochi, Sochi, e-mail: unoteka@bk.ru*

It was shown that it was and how much the Russian state gives every citizen, showing some of the sources and methods of welfare homeowners in apartment blocks on the basis of family farms, located in an environment of modern utilities. These are: pensions; the allocation of a specific proportion of every citizen in the public wealth; individual taxation; privatization of housing as a worthy benefit; privileges of benefits and subsidies; social problems of private economy in everyday life; economic rationality of the Criminal Code; captive (personal) bank industry utilities and the same insurance company; health care homeowners. The creation: 1) in apartment buildings kodok (collective societies with more responsibility and the Covenant); 2) in the queuing of homeowners in the housing and communal services – captive banks and insurance companies only for utilities.

Keywords: welfare economics homeowners, pensions, subsidies and incentives, privatization of housing in apartment buildings, captive bank purpose, captive insurance company Housing and communal services, Kodok – a collective society with the additional responsibility and covenants

Основой экономического благосостояния собственников жилья служит доход, рассматриваемый, как множество материальных благ и доступных услуг, покупаемых за рубли и являющихся частью пополнения ВВП. Будем считать этот показатель мерой главного источника общественного благосостояния населения Российского государства.

Цель статьи: показать, что именно и в каком количестве даёт Российское государство каждому гражданину, проявить некоторые источники и способы предоставления благосостояния собственникам жилья в многоквартирных домах на базе хозяйства семьи, находящейся в среде современного ЖКХ. Понятие индивидуального благосостояния собственников жилья рассматривается с точки зрения:

1) неограниченности, бездефицитности и доступности потребления коммунальных ресурсов;

2) показателя качества жизни: безопасности жизнедеятельности, пенсионного обеспечения, условий отдыха, благопри-

ятных бытовых условия, мирной и чистой окружающей среды.

Фактором, влияющим на благосостояние собственников жилья, считают истинную агрегатную управленческую функцию распределения дохода, – дивиденды, представляющие собой индивидуальную долю каждого человека в материальном или ином доходе общества, выраженную в рублях и предоставляемую государством в разных формах. Рассмотрим некоторые из них, а именно: приватизацию жилья, как достойное благо; ваучеризацию (выделение доли каждого гражданина из государственного богатства); пенсионное обеспечение; привилегии предоставления льгот и субсидий; социальные проблемы частнособственнической экономики в быту; индивидуальное налогообложение; экономическая рациональность УК; кэптивный банк и такая же страховая компания; забота о здоровье собственников жилья.

С 1992 года прошло столько лет, что все участники приватизации жилья стали пенсионерами, а их дети семейными,

многодетными. Получается, что количество претендентов на одну и ту же жилую площадь увеличилось повсеместно. Проблема развязки конфликтных ситуаций увеличивается, а альтернативные варианты разделения собственности на жильё отсутствуют. Требуется компетентная надстройка, позволяющая сгладить процесс, разделить имущество мирным путём. Именно по этому, предлагается введение в отрасль ЖКХ финансовой структуры в форме кэптивно-го банка и кэптивной страховой компании, а для защиты прав собственников жилья – КОДОК (коллективное общество от имени многоквартирного дома с дополнительной ответственностью и ковенантом). Методом предоставления ипотечных кредитов собственникам жилья для расселения семей тех их детей, которые участвовали в детстве в приватизации жилья никем иным, а кэптивным (отраслевым для ЖКХ) банком и покрытия договора о кредитовании именно кэптивной страховой компанией – всё это в совокупности позволит уменьшить проблему конфликтов отцов и детей.

1. Приватизация жилья – как благо. Не все россияне готовы принять это благо, отвыкли ухаживать за своим богатством, оберегать его, распределять между членами семьи. Они не готовы продать своё жильё, купить другое, боясь, что их просто обманут маклеры, работающие за коммерческую зарплату.

Неоднократно россияне «обжигались» на том, что накануне реформ, перестроек, переселений, заранее не подготавливали структуры, могущие в законном порядке регулировать прохождение сопутствующих мероприятий, сбоек, помех, репеллентов. Приватизации жилья должно было предшествовать формирование рынка жилья по российским правилам, а не по иностранным с опционами.

Практически приватизация жилья опередила формирование необходимой для этого рыночной структуры в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ), хотя бы инвентаризации (простой переписи имущества многоквартирного дома) и оценки изношенности основных фондов. Это повлекло за собой множество нерешенных проблем, подвергшихся фальсификации уже в ходе самой приватизации в связи с понятием «общедомовое имущество многоквартирного дома», например, чья котельная, обслуживающая 4 многоэтажные дома?.

В управлении потреблением и оплатой коммунальных ресурсов необходимо было сформулировать миссию и создать управленческую структуру. Многие из управленцев ЖКХ считают миссией получение и максимизацию прибыли вновь создавае-

мой структуры. С передачей функции управления ЖКХ муниципальным образованиям, между поставщиками (продавцами) коммунальных ресурсов и собственниками жилья (покупателями) появилась коммерческая структура «Управляющая компания» (УК).

Прибыль представляет собой полностью внутреннюю проблему каждой коммерческой организации, но она может выжить, только, если будет удовлетворять какую-то потребность, находящуюся вне ее самой. Выяснилось, что для управления потреблением и оплатой коммунальных ресурсов такой потребностью является предоставление населению за доступную цену известных коммунальных услуг, связывая в единую цепочку поставщиков коммунальных ресурсов, потребителей в лице собственников помещений в жилых домах, а также техническое обслуживание их мест обитания (многоквартирных домов с их придомовым имуществом).

Миссия содержит те ценности, верования и принципы, в соответствии с которыми УК намеревается осуществлять свою деятельность относительно собственников жилья.

Управляющие компании на договорной основе обслуживают только собственников помещений. Но собственники помещений различаются между собой формой собственности.

I. В Российской собственности различают:

1. Государственная собственность:
 - федеральная собственность;
 - собственность субъектов РФ.
2. Муниципальная собственность.
3. Частная собственность.
4. Собственность российских граждан, постоянно проживающих за границей.
5. Собственность потребительской кооперации.
6. Собственность общественных и религиозных организаций, объединений.

II. Иностранная собственность.

III. Совместная российская и иностранная собственность.

IV. Смешанная российская собственность с долей государственной собственности:

- смешанная российская собственность с долей федеральной собственности;
- смешанная российская собственность с долей собственности субъектов РФ;
- смешанная российская собственность с долями федеральной собственности и собственности субъектов РФ;
- иная смешанная российская собственность.

Получается, что ни ТСЖ, ни Управляющие компании в ЖКХ помещениями,

не находящимися в частной собственности, не управляют?

Миссия не является какой-либо конкретной программой, увязанной по срокам, ресурсам и исполнителям. Она дает собственникам жилья общее представление о том, к чему УК стремится, способствуя при этом формированию обоюдного единства целей. Формулируя свои стратегические ориентиры в форме миссии, УК тем самым не только доводит до собственников жилья цели и направления своего развития, но и позволяет им придать определенную осмысленность и принципиальное значение текущим действиям с перспективной точки зрения. УК в ЖКХ миссию никогда не определяли, поскольку и до них россияне никогда этого не делали.

В России, при социалистическом экономическом устройстве, управление ЖКХ не определяло свою миссию, ввиду полного отсутствия такой потребности. В России управление ЖКХ было чистым монополистом (других форм просто не существовало), приемлемым, доброжелательным, не возбуждало ненависть населения.

Практика показывает, что формирование миссии заставляет управление ЖКХ сформировать истинные цели, заняться всесторонним анализом сильных и слабых сторон, определить возможности и угрозы, повышая тем самым обоснованность своих стратегических решений и общую эффективность деятельности. При формировании миссии ЖКХ необходимо учитывать не только направленность, но и значимость для собственника жилья с точки зрения экономии семейного бюджета, улучшения благосостояния. Миссия должна выражать будущие устремления, которые во внешней среде делают ее отличной от Управляющих компаний и товариществ собственников жилья, подобных в плане качества и надежности. При этом миссия определяет стратегические ориентиры и показывает тактическое направление оказания услуг собственникам жилья. Одну из наиболее точных формул миссии дает Х. Виссема: «Миссия субъекта = Образ субъекта + Кредо[□]». «Образ» направлен на формирование облика в представлении окружающих. Его основу составляют текущие достижения и имидж. Основное назначение образа заключается в ответе на вопрос: «что это за субъект, какие услуги он способен осуществить и какое качество его работ?». Описываются такие понятия, как сфера деятельности, основные услуги. «Кредо» выражает мировоззрение (стратегические ориентиры) и основные убеждения, взгляды (тактические направления). Кредо отвечает на вопрос: «К чему стремится ЖКХ», а именно:

- заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабженческими организациями и другими организациями-исполнителями работ по техническому обслуживанию собственников жилья;
- уплата налогов;
- анализ финансовой деятельности с составлением отчетов;
- ведение учёта накладных расходов и расчёт прибыли и убытков;
- вычисление размера оплат и формирование счёт-квитанций с процедурой снятия показаний индивидуальных и одновременно общедомовых приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов;
- обслуживание общего имущества многоквартирного дома;
- благоустройство прилегающей к дому территории;
- дезинфекция, дератизация;
- приобретение специнвентаря, инструментов и спецсредств;
- содержание общего имущества дома;
- подготовка систем отопления к сезону;
- госповерка и ремонт системы водоснабжения и водоотвода;
- планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций;
- аварийно-диспетчерская служба;
- обслуживание газового оборудования;
- обслуживание лифтов;
- вывоз мусора.

Любая неправдоподобная посылка миссии может привести организацию к банкротству. Это связано с тем, что в процессе рекламы, опирающейся на миссию, покупатель услуг получит неверную ориентацию, спланирует свои действия, которые практически могут оказаться неосуществимыми.

В современной теории планирования принято выделять восемь основных сфер деятельности, в границах которых ЖКХ определяет свои главные цели:

- положение на рынке коммунальных услуг,
- инновационная деятельность,
- уровень производительности,
- наличие производственных ресурсов,
- наличие собственного капитала,
- степень стабильности,
- система управления,
- профессионализм и социальная ответственность.

В рамках этих сфер выделяют такие основные цели, как прибыльность, финансовая стабильность, рост доли рынка коммунальных услуг, ресурсосбережение, качество услуг, благосостояние и собственников жилья и работников ЖКХ, и недвижимости.

Цели, преследуемые Управляющими компаниями, носят индивидуальный характер и также зависят от упомянутых факторов.

Большая проблема Управляющих компаний в ЖКХ заключается в том, что они до 2014 года работали без всяких лицензий и без уставного капитала, текущий капитал распределяют между собой как премиальные, а цели в области научных исследований и разработок вообще ими не рассматриваются, как и самофинансирование, обучение персонала.

Проблема возникла в тот момент, когда началась приватизация жилья.

Изначальная ошибка приватизации жилья заключалась в том, что:

- в среду жилищно-коммунального хозяйства вросли Управляющие компании коммерческого формата;

- поставки коммунальных ресурсов в точки проживания собственников продолжали осуществляться по социалистической системе хозяйствования – в неограниченном количестве с месячным опережением до оплаты и без оплаты кредита за досрочную поставку;

- оплата за потребленные в кредит коммунальные ресурсы, как и прежде, осуществляется один раз в текущем месяце (за прошлый месяц), но с оговоркой, которая, заведомо известно, никогда не сработает. Смысл оговорки заключается в том, что каждый собственник жилья должен списать показания внутриквартирных счётчиков 23-го числа каждого месяца, а оплатить 10-го числа следующего месяца. Это новшество, вносимое УК в быт населения, массово не срабатывает. Уточнение новшества заключается в том, чтобы каждый собственник жилья снятые 23-го числа показания своих счётчиков учёта потребления электроэнергии, воды и тепла передал в компьютер Единого информационного расчётного центра. Это ещё раз ухудшило систему. В результате такого репеллента УК образовались общедомовые расходы электроэнергии и воды, как разница между показаниями счётчиком учёта потребления ресурсов 23-го числа предыдущего месяца и 10-го числа текущего (когда собственник оплачивает потребленные в кредит коммунальные ресурсы). Этот репеллент УК в значительной мере ухудшил материальное положение собственников жилья.

Для того, чтобы проблема бедности в стране не усугублялась, а граждане своевременно получали коммунальные ресурсы и вносили плату за пользование, необходимо:

- во-первых, минимизировать число посредников между: производителем ресурса

и поставщиком его населению; поставщиком и потребителем, собственником жилья.

- во-вторых, разработать вместо опытно-статистических норм потребления коммунальных ресурсов, технически обоснованные нормы;

- в-третьих, в основу расчёта технически обоснованных норм положить правила:

- водослив или водоотвод холодной воды не считать равным реkvизиту «водоснабжение», а считать равным реkvизиту «две третьих от реkvизита водоснабжение»;

- потребление газа для приготовления пищи и подогрева воды считать как потребляемую мощность кухонной газовой плиты и газовой колонки, умноженную на количество людей, проживающих в квартире и на тариф, а не площадь квартиры, как это делается сейчас;

- потребление воды и электроэнергии соответственно потребности человека, независимо от возраста и пола;

- потребление тепла, как произведение общей площади квартиры на тариф за калорию и на коэффициент полезного действия котла, используемого для производства оплачиваемого количества тепла;

- за пользование лифтом, оплачивать как за пользование подъёмно-транспортным средством с учётом пройденного пути, пропорционально расстоянию между первым и последним этажами жилого дома. Формула расчёта платы за пользование лифтом равна произведению трёх составляющих: тарифа транспортировки людей лифтом; на количество людей, проживающих в квартире; $1/N$, где N равно количеству этажей в том подъезде жилого дома, где установлен лифт. Не грамотно снимать плату за пользование лифтом в зависимости от площади занимаемой квартиры, как это в настоящее время принято считать, а тем более брать плату с жителей первого этажа;

- оплата за уборку прилегающей к дому территории и вывоз мусора считать как произведение тарифа на количество жильцов, формирующих объём мусора, а не от площади квартиры, как это рассчитывается в настоящее время.

Поскольку для Управляющих компаний единицей измерения количества работ является конкретный жилой дом, то и все количественные и качественные ориентиры должны так же быть целенаправленны на количество жильцов в этом доме.

Где и что можно узнать о жилом доме при присоединении его к УК? Дом паспорта не имеет. На дом, как и на жильцов можно посмотреть, спрашивать некоторые характеристики в устной форме, сфотографировать.

Каждый жилой дом должен иметь собственный паспорт, в состав которого должны быть включены в форме документов следующие сведения:

1) спецификация дома, подъездов в доме, квартир в подъезде, людей в квартире, газового и электрического кухонного оборудования в квартире, приборов учёта потребления электроэнергии, газа, воды в квартире;

2) схема электропроводки; схема водопровода; схема газопровода; список жильцов по каждой квартире в порядке возрастания номера; план размещения оборудования, используемого и усиливающего движение коммунальных ресурсов;

3) график планово-предупредительного ремонта оборудования и амортизации;

4) календарный график включения-выключения системы освещения, съёма показаний приборов учёта потребления коммунальных ресурсов, оповещения;

5) календарный график уборки подъездов и придомовой территории с указанием наименований площадок, скверов;

6) список ответственных жильцов за состояние крыши дома, подвалов, чистоту во круг дома;

7) календарный график вывоза мусора со двора.

Разработка документов должна осуществляться специальной муниципальной службой совместно с грамотными жильцами дома, а не посредником – работником УК.

Паспорт в оригинале хранится у постоянного жильца дома или начальника КО-ДОК, если он создан в доме.

В России существует неорганизованная чистая монополия на коммунальные ресурсы в пределах одного города. Считается неорганизованной потому, что не контролируется государством. Каждый коммунальный ресурс (кроме тепла) потребителям предоставляется преимущественно только одним продавцом.

В условиях чистой монополии на коммунальные ресурсы собственники помещений в управленческих услугах Управляющих компаний не нуждаются. Расходом управляют сами поставщики, поскольку процесс предоставления покупателю таких коммунальных ресурсов как газ, вода, электроэнергия является непрерывным.

Имеются и другие особенности коммунальных ресурсов, приобретаемых собственниками помещений:

- 1) они не продаются по оптовым ценам;
- 2) их невозможно купить впрок;
- 3) оплата осуществляется после того, как ресурс уже израсходован;
- 4) существуют две формы оплат за потребленный ресурс:

а) по факту расхода,

б) по опытно-статистической норме расхода (технически-обоснованных норм потребления коммунальных ресурсов просто не существует);

5) поступает непосредственно от поставщика без промежуточного накопления в процессе транспортировки. Цена ресурса не зависит от расстояния между поставщиком и покупателем;

6) в некоторых местностях потребление ресурса регламентировано временем предоставления и количеством;

7) вид транспортировки – трубопроводный, арендуемый, муниципальный;

8) вода и газ – из природных источников, электроэнергия – отечественного производства.

Исследования показали, что сложившиеся к настоящему времени организационные структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством, а именно Управляющие компании, являются не только неэффективными, а антагонистическими, причём с отрицательным идеологическим эффектом, мошенническими. Чем дальше и шире УК внедряются в процесс потребления населением коммунальных ресурсов, тем беднее становятся собственники жилья.

2. Ваучеризация (выделение доли каждого гражданина России из государственного богатства). Не сформировав рыночную структуру в России, продали россиянам ваучеры – приватизационные чеки на предъявителя для целевого приобретения ценных бумаг с ограниченной, внутрироссийской сферой обращения. Ваучеризация разделила получателей по полезности результата на две группы:

1) с нулевой полезностью и убытком;

2) с беспредельной полезностью.

Получатели ваучеров «с беспредельной полезностью» привилегированно распределили между собой крупные государственные объекты и с тех пор используют приносящие ими доходы в личных целях с 13-ю процентными налогами на прибыль. Народная полумудрость россиян «В здоровом теле – здоровый дух», воспринята некоторыми руководителями неверно. Эта поговорка гласит: «В здоровом теле здоровый дух – редкая удача». Эти редкие удачники, благодаря ваучеризации, преобразовались в олигархов-нуворишей в законе. «Оторвавшись» по доходам от множества россиян, пенящиеся олигархи почувствовали себя всемогущими и принялись управлять Российским государством, капризно покупая должности на всех уровнях управленческой пирамиды не только себе, но и членам своих семей, родственникам. Таким действиям

олигархов-нуворишей как раз благоприятствует парадоксальная система выборов во всём мире.

Модель распределения ваучеров близка к известной математической модели управления радиовещательным рынком. Каждое радио работает на своей волне. Вместе мешают друг другу. Истинная причина помех – отсутствие регистрации прав собственности на электромагнитные волны разной частоты. С появлением прав собственности на электромагнитные волны конкретной частоты, потребность в государственном контроле сама собой отпадает, имеется надежда на то, что помехи либо самоустроятся или устранятся благоприятным способом.

Схема выполнения работы: федеральная комиссия организует аукцион по продаже прав на радиовещание на конкретных частотах, передавая вырученные деньги в государственную казну, а радиовещательные компании окажутся подчинёнными узаконенной дисциплине массового обслуживания. В задаче с ваучерами за каждый чек получатель платил по 25 рублей. Так, $150\,000\,000 \cdot 25 = 3\,750\,000\,000$ рублей. От распределения ваучеров государственная казна пополнилась тремя миллиардами и семьсот пятьюдесятью миллионами рублей (если вырученные от приватизации деньги не попали в государственную казну, то их туда нужно вернуть). Каждый ваучер направлялся государственными органами по конкретному адресу бесплатно, но А. Чубайс, создав коммерческую структуру из иностранцев, продал россиянам опцион на ваучеры.

3. Пенсионное обеспечение – материальное обеспечение россиян преимущественно в старости. В соответствии с законами РФ существует собственность на следующие виды пенсий:

- 1) по труду, в том числе персональные, служебные, ведомственные, с дополнительными услугами и материальными поощрениями, за заслуги перед Отечеством;
- 2) по старости;
- 3) по инвалидности;
- 4) по уходу за детьми;
- 5) по случаю потери кормильца;
- 6) социальные гражданам, не имеющим никакого права на какую-либо пенсию;
- 7) декретные и материнский капитал.

Государство законодательно устанавливает выплаты пенсий по:

- 1) возрастному порогу;
- 2) размеру и формуле начислений;
- 3) режиму и порядку выплат.

Начисление пенсии напоминает задачу оплаты случайными пользователями непомерно ценных услуг, предоставляе-

мых маяками для морских судов, например, в шторм.

В России пенсионное законодательство было принято ещё Николаем I (первым), пенсии назывались «царскими». «Царские» пенсии упразднили большевики. Только 14.07.1956 года в СССР закон о государственных пенсиях снова был принят для горожан, а в 1964 году – для сельских жителей (колхозников), которые, спустя некоторое время, впервые получили паспорта с указанием места постоянного проживания (что очень важно для территориально огромного государства).

Антагонистическим моментом в назначении размеров пенсионного обеспечения является то, что получатели трудовых пенсий вынуждены делиться годами накопленным доходом с пенсионерами по старости, не имеющими никакой трудовой стажа или имеющими частично, а именно «стрекоз, прогулявших, протанцевавших и пропевших всё лето». Таким образом, поощряют тех, кто не заработал никакой (по российским меркам) пенсию. Этот вынужденный приём государства отрицательно сказывается на трудовом воспитании молодёжи, расхолаживает молодежь заботиться о материальном обеспечении своей старости (нарушается народная мудрость «кто не посеет, тот и не пожнёт»). Однако пожизненное пенсионное обеспечение даже самых отъявленных бездельников благоприятствует их проживанию в семьях, а не в домах для престарелых жителей страны, как это принято за рубежом.

Пенсионеры в некоторых странах получают пенсию со дня назначения до среднего возраста жизни населения именно данной страны. В таких государствах средний возраст населения принято занижать. В то же время, средний возраст в иных странах, стремятся завязать, как характеризующий качество управления государством.

Например, если средний возраст жизни граждан страны составляет 70 лет (в России 71 год), а возрастной порог выхода на пенсию – 65 лет (в России 60 лет), то именно в этой стране человек может получать пенсию лишь в течение 5 лет. По такому правилу граждане России получали бы пенсию в течение 11 лет. Россияне могли бы позавидовать ежемесячному размеру пенсий жителей такой страны, но российская система благоприятнее – живите хоть более ста лет и получайте ежемесячно индексированную пенсию до конца жизни. Каждый пожилой россиянин сыт, обут и одет, обеспечен бесплатным медицинским обслуживанием. На этой основе пожилых людей не отторгают семьи их детей, даже благоприятствуют их

долгожительству за финансовую поддержку детей и внуков.

Может наступить момент, когда средний возраст россиянина достигнет 85 лет и более. Пенсионный период увеличится в такой мере, что накопительной пенсии не хватит на выплату пенсионных пособий всем пенсионерам. Возможные варианты решения проблемы:

1) либо снизить размер пособий для трудовых пенсионеров, либо лишить пособия пенсионеров без рабочего стажа т. е. по старости;

2) оставить пенсионные выплаты только трудовым пенсионерам, а для пенсионеров по старости создать специальные интернаты. Если и это окажется убыточным для государства, то и трудовых пенсионеров придётся (принудительно) оставить на попечение детей под государственным контролем. Однако до 85-летнего среднего возраста жизни россиян им ещё много каши придётся съесть.

4. Привилегии предоставления льгот и субсидий собственникам жилья, направлены равновесно на повышение благосостояния:

1) инвалидов всех родов;

2) трудовых пенсионеров, ветеранов труда;

3) выше упомянутых «стрекоз». Совпадение размеров упомянутых льгот и субсидий для людей имеющих и не имеющих трудового стажа плохо влияет на воспитание будущих поколений (не стоит выкладываться в молодости, пенсию и привилегии всё равно дадут). Более того, кто работал, тот платил налоги, а кто ничего в государственную казну не вносил, тем более, если ездил на сезонные заработки в другие страны, – в равной мере пользуются российскими льготами и субсидиями. Субсидии должны ранжироваться от взноса каждого «субсидиара» в государственную казну, на протяжении всего рабочего периода жизни. Необходимо акцентировать внимание законодателей на порядок выплат жилищно-коммунальных льгот и субсидий, без учёта своевременной оплаты получателями стоимости потребленных в кредит коммунальных ресурсов.

Субсидии не должны ежемесячно вручаться субсидиару, как дополнительный заработок, а засчитываться задолжникам в счёт погашения долга за потребленные в кредит коммунальные ресурсы, если не ежемесячно, то ежеквартально, по полугодиям или годам. Внедрить в практику оповещение жильцов дома, выставляя список задолжников на доске объявлений.

Иначе вместо задолжников, потребленные в кредит коммунальные ресурсы опла-

чивают жильцы тех же многоквартирных домов (соседи). Получается, что недобросовестные жилищно-коммунальные субсидиары дважды поощряются: раз за счёт государства, а второй раз за счёт собственников жилья, ежемесячно оплачиваемых долги неплательщиков как общедомовые расходы. Единый информационно-расчётный центр (ЕИРЦ), упаковывая в конверты квитанции, специально скрывает имена задолжников, поощряя тем самым рост общедомовых расходов для дисциплинированных собственников жилья.

ЕИРЦ препятствует развитию антагонизма в коллективах людей, случайно объединённых проживанием в одном многоквартирном доме. Оформляя квитанции, ЕИРЦ не афиширует просрочки оплат за уже потребленные собственниками жилья в кредит воду, электроэнергию, газ и тепло, но штрафы (пени) начисляет. В результате и сам задолжник когда-то внесёт плату за потребленные коммунальные ресурсы, но это уже дубль оплаты, поскольку жильцы ранее, но своевременно внесли за задолжника его просроченную плату. Если бы УК вели достоверные финансовые расчёты с поставщиками, то поставщики коммунальных ресурсов могли бы обнаружить тот факт, что они выработали [А] киловатт электроэнергии, а продали [2хА и более]. Если же поставщики не объявляют тревогу, то можно с вероятностью близкой к единице утверждать, что управленческий, бухгалтерский и финансовый учёты, а главное истинная отчётность в отрасли отсутствуют. Оплата количества проданных коммунальных ресурсов после введения оплаты «общедомовых» расходов воды, электроэнергии, тепла» категорически (значительно) превышает количество произведенных, доставленных и оплаченных собственниками жилья воды, тепла и электроэнергии. Если поставщики не обнаруживают превышение продаж над выработкой коммунальных ресурсов, то выявленную разницу присваивают управляющие компании.

5. Социальные проблемы частнособственнической экономики в быту требуют совершенствования. Россияне привыкли к общенародной собственности на жильё и пользовались тем, что все бытовые вопросы за них решало государство. Получив жильё в собственность, столкнулись с обманом, обчётом, мошенничеством в потреблении коммунальных ресурсов, которые им не принадлежат. Ни государство, ни производитель, ни поставщик коммунальных ресурсов не виноваты в том, что собственники жилья наняли Управляющие компании для своего обслуживания

в качестве «санитарок». Санитарки занялись ценообразованием, документооборотом, распределительной логистикой, тормозя технический прогресс своим незнанием ни в управленческом, ни в бухгалтерском, ни в финансовом учётах.

Россияне включились в гигантский эксперимент, не заметив, что Законом «О коллективных договорах и соглашениях» принятым в марте 1992 г., запрещается включать в индивидуальные контракты условия, ухудшающие положение людей по сравнению с уже имеющимися условиями. Запрещается также вести переговоры от имени, так называемой, инициативной группы дома, если она явно или скрытно финансируется какой-либо Управляющей компанией.

6. Индивидуальное налогообложение.

При социалистической системе хозяйствования в России такое понятие, как минимальный размер оплаты труда, открыто не акцентировалось, но аккуратно использовалось в налогообложении. С заработка до 70 рублей в месяц, налог не начислялся. С каждой сотни зарплаты работающий платил 8,2%-й налог от дохода и 6,6% отчислялся налог на холостяков, одиноких и бездетных граждан СССР с ноября 1941 года. Бездетные мужчины (за исключением студентов и аспирантов) с 20 до 50 лет и бездетные замужние женщины от 20 до 45 лет должны были отчислять государству указанные 6,6% от зарплаты ежемесячно. С 1.01.1992 года с каждой сотни зарплаты, превышающей сто рублей, налог от дохода составлял 13%, а бездетный налог устранили вместе с распадом СССР.

Позже (с 2000 года) каждый работающий россиянин лично писал заявление на имя руководителя предприятия (организации, фирмы) с просьбой ежемесячного вычисления с его зарплаты налога уже в размере 13% независимо от размера зарплаты.

Актуально отметить, что налог с индивидуального дохода должен ранжироваться таким образом, чтобы с минимальной оплаты труда, округленной до тысячи, налог не вычислялся. Зато, с каждой тысячи рублей зарплаты, превышающей минимальную зарплату, вычислялся по формуле «сложных процентов», например, или с узаконенным коэффициентом, возрастающим синхронно с зарплатой. Государственный контроль за взаимнооднозначное соответствие налогов в прошлом и текущих субсидий категорически необходим.

7. Проблемы социальных издержек, выявленные в ЖКХ российскими философами, требуют своего решения. Нарушение дисциплины массового обслуживания населения (не аппаратуры) должно подкре-

пляться наказаниями в конкретной мере. Россияне провели большую часть своей жизни в условиях коллективной всенародной собственности на всё их окружающее. Теперь россиянам трудно переключить своё сознание «о собственности» из «большого на меньшее», из «нашего на чужое» и «из нашего на моё».

Требуются обучающе-воспитывающие законодательно-правовые акты:

1) «ограничить свои потребности собственным имуществом»;

2) «чужое имущество не трогать»;

3) «своё имущество охранять, содержать и не позволить отнять, уничтожить, разрушить или превратить в трущобу».

В радиовещании нарушения (помехи) легко обнаруживаемые, а в ЖКХ – требуются аргументированные доказательства, статистика которых не ведётся, не все текущие события протоколируются, чёткое разграничение собственного и общедомового имущества многоквартирных домов не зарегистрировано в правовых актах, а существует только на словах.

Рассуждая по аналогии, главное заключается в том, чтобы в систему управления ЖКХ не включился коммерческий посредник, для которого прибыль главный атрибут существования и который прибыль переведёт на свои счета, размещенные в различных банках, в том числе друбно и, возможно, за рубежом, в чужой валюте.

Если права собственности субъекта чётко определены, то структура может оставаться как угодно долго неизменной, вплоть до появления серьёзных толчков с внешней среды. Если в основе экономической системы решены вопросы собственности, имеется доход, не выходящий за пределы рассматриваемой системы, а распределяющийся внутри неё в качестве дивидендов в соответствии с применяемыми в стране истинными законами, то чем меньше посредников в этой системе, тем она функционирует эффективнее и защищена от возмущающих воздействий внешней среды.

Цель российской экономики:

1) уменьшение или полное исключение влияния внешнего воздействия на управление;

2) ослабление влияния возмущающей внутренней среды.

Для этого в экономике следует выделить независимые (инвариантные) регулируемые величины, которые по отношению к возмущающим воздействиям одинаково ведут себя в замкнутой и разомкнутой экономической системе. Для собственников жилья в многоквартирных домах пока не установлены признаки минимального и максимального достатка. Уместно вспомнить, что

Д.И. Менделеев не однократно акцентировал внимание на том, что для населения Сибири необходимо ежегодно регистрировать прибавки в семейном бюджете, оценивать минимумы и максимумы семейных доходов сельского населения.

8. Экономическая рациональность.

Невозможны (а точнее – обычно не рациональны) в любом городе две сети канализации, подвода газа или электроэнергии в квартиры. Не всегда рациональной оказывается и попытка проложить в одном и том же городе кабели двух конкурирующих телефонных фирм, тем более, что им всё равно пришлось бы постоянно обращаться к услугам друг друга, когда клиент одной сети звонил бы клиенту другой. Но появление разных форм собственности, как на коммунальные ресурсы, так и на средства их доставки в квартиры россиян может вносить технически обоснованные релевантные коррективы. Главное заключается в том, чтобы в центре внимания всегда находился живой россиянин.

Рассмотрим пример об экономической рациональности принимаемых решений за рубежом. В истории Англии имел место случай, когда возникли проблемы со сбытом продукции отечественной шерстяной промышленности. Решать эту проблему государство заставило покойников. Для этого власти предписали погребать мёртвых только в шерстяной одежде, угрожая за нарушение этого требования штрафом в 5 фунтов стерлингов, что по тем временам считалось крупной суммой.

Намного лучше пример предъявления России 28 европейскими государствами санкций, сгенерировавших встречные санкции против тех же государств. Всё это в совокупности оказало положительное влияние на подъём российской отрасли сельского хозяйства.

Аналогичная ситуация с автопромом. Запрет на ввоз в Россию автомобилей иностранных производств лишь ускорил НТП российских автомобилестроителей.

Проблемы, с которыми человечество вошло в XXI век, настолько сложны и масштабны, что многим стало казаться, что справиться с ними по силам лишь государству, способному объединить усилия и возможности всех граждан страны, подчинить их единому закону мирного сосуществования.

Управляющие компании в ЖКХ по своему интерпретировали понятие «экономическая рациональность». Способ выбора решений, основанный на стремлении получить наибольшие экономические результаты с минимально возможными затратами всех необходимых для этого ресурсов, ис-

пользовали таким образом, что в себестоимости предоставляемых ими коммунальных услуг наибольшую долю заняла заработная плата работников УК. Всё остальное – мораль, закон, культура – создаёт лишь рамки, условия, ограничения, в которых ведётся поиск наиболее рациональных решений.

Рациональность же поставщиков коммунальных ресурсов заключается в разделении труда. Они воспользовались таким механизмом экономического сотрудничества, что какая-то группа людей (УК), или даже один человек в ТСЖ, сосредоточивается на выполнении строго определённого вида работ, то есть специализируется. Но если разделение функций, например, в улье или муравейнике, испокон веков одно и то же, поскольку оно закреплено механизмами наследственности, то разделение труда в человеческом обществе постоянно совершенствуется в зависимости от уровня цивилизации. В древнем мире достаточно было двух специальностей – охотник и земледelec. Сегодняшние перечни специальностей включают более тысячи профессий. Большинство из них требует многолетнего обучения. Отсутствие релевантных знаний побудило поставщиков коммунальных ресурсов к кооперации труда. Теперь они боятся, что разрыв кооперационных связей приведёт к экономическому краху. Однако связи УК с поставщиками коммунальных ресурсов требуют углублённого исследования, поскольку их сотрудничество сопряжено с повышением цен, не подтверждаемых законом, с внедрением мошеннических технологий управления ресурсами.

Выводы и предложения

1. Экономика благосостояния собственников жилья функционирует исправно. Социальные проблемы решаются различными приёмами: приватизацией жилья; выделение доли каждого гражданина из государственного богатства, реализованного акционированием и приобретением ценных бумаг; достойным пенсионным обеспечением; привилегиями предоставления льгот и субсидий; социальными поощрениями частнособственнической экономики в быту; индивидуальным налогообложением; экономической рациональностью.

В России преобладает количество пенсионеров не по труду, а по старости. Например, перемещение военнослужащих семейных офицеров на новые места службы не сопровождалось трудоустройством членов их семей, в том числе кандидатов и докторов наук. Они становились безработными, если стремились сохранить семьи. Не разработана процедура учёта стажа работы

нетрудоустроенных женщин, воспитывающих детей школьного возраста, внуков, правнуков.

2. Общедомовые расходы коммунальных ресурсов управляющие компании называют «солидарной оплатой» всех собственников дома, это ложь. Фактически в каждом многоквартирном жилом доме содержатся также не приватизированные квартиры, общедомовые расходы которых должен погашать муниципалитет, как наймодатель. В таких домах неправомерно создавать ТСЖ (товарищества собственников жилья), инициативные же группы защищают исключительно свои интересы, а управляющие компании стартового капитала не имеют. За рубежом принято от имени управляющей компании назначать менеджера для каждого многоквартирного дома. Основной функцией менеджера является защита собственников жилья от манипуляций со стороны поставщиков коммунальных ресурсов, управляющих компаний и единого информационно-расчётного центра (ЕИРЦ). С добавлением оплат «на капитальный ремонт многоквартирного дома, ТСЖ потеряло функциональный смысл.

Чтобы многоквартирный дом не превратился в трущобу, требуется новая форма ответственности за его текущее состояние. Такой новой формой в каждом доме от имени жильцов может стать КОДОК – коллективное общество с дополнительной ответственностью и ковенантом. В качестве дополнительной ответственности считать сборы на ремонт дома, а ковенантом – защищать права собственников жилья от выселения из их квартир по какой-либо причине. КОДОК необходимо узаконить, создать орган по внедрению, сформулировать миссию, разработать положение и должностные инструкции. КОДОК докажет, что УК, как коммерческая надстройка, в ЖКХ не потребуются. КОДОК – юридический орган от собственников многоквартирного дома (некоторые дома населены большим количеством россиян, чем целые сельские поселения). Далее следует создать связующее звено между поставщиками коммунальных ресурсов и собственниками жилья, а именно банк и страховую компанию.

3. Необходимо создать кэптивный банк в конгломерате ЖКХ, включающий ЕИРЦ. В основу создания конгломерата для решения социальных, технических и экономических проблем в быту россиян необходимо заложить кэптивный («пленный») банк под конкретный проект. В истории известны кэптивные банки, они оправдали себя.

Первый кэптивный банк появился в Англии. Его, создал в 1684 году шотландский

купец Уильям Паттерсон. Тогда 1268 акционеров выделили 1200000 фунтов в качестве уставного капитала. Весь этот капитал корпорации (каждый акционер не мог владеть акциями на сумму более 20 тыс. фунтов стерлингов) передавался в кредит, в помощь государству под 8% годовых. Это была первая сделка, когда за предоставление кредита король Вильгельм III дал английскому банку статус акционерного общества и до 1826 года такое право не предоставлялось ни одному другому банку.

Даже в Ростовской области в 1902 году Монопольное объединение «Продамет» во главе с кэптивным Азовско-Донским банком содействовало развитию крупных металлургических обществ посредством значительных пакетов акций.

Некоторые кредитные организации в России также изначально создавались (как помощь) для обслуживания закрытых финансово-промышленных групп. Примером такого банка может служить Альфа-Банк, который создавался для обслуживания компаний «Альфа-Групп». Для этого банка кэптивность всего лишь протекционистский начальный этап развития.

В современной мировой практике имеются кэптивные банки, которые обслуживают всего одного клиента – их собственника.

Кэптивный банк может создаваться в составе конгломерата, причём таким образом, что помимо обслуживания финансовых потоков конгломерата будет осуществлять публичную деятельность, используя разветвленную филиальную сеть и обширную клиентскую базу собственников жилья, устраняя текущие помехи. При выделении признаков кэптивности банка для конгломерата необходимо также учитывать следующие факторы:

- принадлежность узкому кругу собственников;
- ограниченная клиентская база;
- привлечение средств под проекты поставщиков коммунальных ресурсов исключительно для собственников жилья;
- льготное кредитование собственников жилья для решения социальных проблем;
- многообразие банковских операций.

Важной характеристикой при отнесении банков к категории кэптивных, является структура их пассивов. В зависимости от того, за счёт каких средств структура сформирована и кто является собственником этих ресурсов, можно судить о степени кэптивности. Отдельные признаки кэптивности могут выражаться в льготном кредитовании родственных бизнес-структур, предоставлении им инвестиционных услуг, выдаче банковских гарантий.

В конгломерате кэптивный банк с КО-ДОК могут выполнять также функции управляющей компании в жилищно-коммунальном хозяйстве. Это придаст большую надёжность прохождения оплат за коммунальные ресурсы от собственников жилья (плательщиков) поставщикам воды, электроэнергии, газа, тепла, транспортировки жильцов к местам их проживания на лифтах.

Отличительным аспектом кэптивного банка конгломерата является высокая степень риска. Кризис в ЖКХ может привести к проблеме с ликвидностью или платежеспособностью населения.

Главным критерием безопасности кэптивного банка в конгломерате должно быть раскрытие конечных бенефициаров (тех лиц, в пользу которых устраивается банк), а не формальных собственников жилья. Лицензированные виды деятельности должны разграничиваться, исключая операции по обналичиванию денежных средств. Банк конгломерата один с множеством точек обслуживания в качестве абонентских пунктов, в том числе по сбору оплат за коммунальные ресурсы. Поскольку на создание и функционирование банков имеются отечественные и мировые стандарты, как и на виды аудита, то кэптивному банку конгломерата существование гарантировано, если он эти законодательно-правовые акты будет исполнять. Затраты кэптивных банков на региональную экспансию намного ниже, так как у них нет необходимости открывать представительство в каждом небольшом городе, а достаточно организовать рабочие места для приёма платежей или заключить договора со сбербанками..

4. Создание кэптивной страховой компании в ЖКХ выгодно не только для того, чтобы деньги, затраченные собственниками жилья, не выходили за пределы ЖКХ, а и тем, что наличие страховой компании в ЖКХ позволит:

1) решить проблемы с задолжниками, в том числе и за счёт страховки их жилья;

2) устранить ожидаемую крупную проблему, связанную с тем, что приватизации проходила при отсутствии релевантных знаний последствий.

Дети, на имя которых родители оформляли документы о приватизации жилья с долевым участием в 1992 году повзрослели (им около 23 лет) и создают собственные семьи, стесняя пожилых родителей и конфликтуя с ними. Породившая родственные конфликты, приватизация не даёт рецептов дальнейшего сосуществования российских семей. Как раз кэптивная страховая компания ЖКХ и кэптивный банк ЖКХ помогут устранить квартирный антагонизм среди россиян, впервые столкнувшихся с проблемой отцов и детей на бытовой частнособственнической (квартирной) основе.

Список литературы

1. Закон РСФСР «О собственности на территории РСФСР» от 17.07.1990 г.
2. Указ президента СССР «Об образовании фонда государственного имущества союза ССР» от 9.08.1990 г.
3. Постановление Верховного Совета РСФСР «О мерах по подготовке процессов приватизации государственного и муниципального имущества на территории РСФСР» от 24.12.1990 г.
4. Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 г.
5. Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 3.07.1991 г.
6. Государственная программа приватизации от 11.06.1992 г.
7. Указ президента РСФСР «О введении в действие системы приватизационных чеков в Российской Федерации» от 14.08.1992 г.
8. Указ президента РФ «О развитии системы приватизационных чеков в Российской Федерации» от 14.10.1992 г.
9. Указ президента РФ «О государственных гарантиях права граждан России на участие в приватизации» от 8.05.1993 г.
10. Шевченко М.В., Фролов Д.В. Разграничение и оценка контролируемых и неконтролируемых затрат в организованном коллективе // Ж. KANT. – ООО «Изд-во Ставролит», 2012. – № 2(5). – С. 83–87.
11. Шевченко М.В., Фролов Д.В. Контроллинг оплаты коммунальных услуг в ЖКХ // Ж. KANT. – ООО «Изд-во Ставролит», 2012. – № 3(6). – С. 89–91.
12. Шевченко М.В., Фролов Д.В. Конгломерат – эффективная форма жилищно-коммунального управления // Ж. KANT. – ООО «Изд-во Ставролит», 2012. – № 3(6). – С. 108–110.
13. Шевченко М.В., Фролов Д.В. Контроллинг деятельности управляющих компаний как форм аутсорсинга в жилищно-коммунальном управлении // Ж. KANT. – ООО «Изд-во Ставролит», 2012. – № 3(6). – С. 105–108.