

УДК 332.871

Создание пунктов экономико-юридической помощи населению по вопросам управления многоквартирными домами, как инструмент стимулирования процессов саморегулирования и самоуправления в системе жилищно-коммунального хозяйства



Козлова Е.В.

Кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры экономики и предпринимательства в строительстве Казанского государственного архитектурно-строительного университета

Статья посвящена идее применения принципа работы юридических клиник для решения проблем граждан, возникающих у них во взаимоотношениях с управляющими компаниями, товариществами собственников жилья, а также районными и городскими органами власти, путем создания при вузах пунктов экономико-юридической помощи по вопросам управления многоквартирными домами.

Ключевые слова: юридическая клиника, товарищество собственников жилья, жилищно-коммунальное хозяйство, управление многоквартирными домами.

Жилищный и Гражданский кодексы РФ позволяют гражданам создавать некоммерческие организации – Товарищества собственников жилья для управления жилым фондом или же передавать функции управления принадлежащими им на правах коллективной собственности жилыми домами управляющим компаниям.

На практике при этом наблюдается катастрофическое количество нарушений и злоупотреблений в сфере управления жилым фондом. С одной стороны, жители многоквартирных домов имеют право обращаться с жалобами в органы правопорядка, прокуратуру, специальные комиссии по вопросам ЖКХ при администрациях городов. С другой стороны, гражданин, недовольный качеством предоставляемых коммунальных услуг, фактически должен брать отпуск на несколько дней по основному месту работы, чтобы решить хотя бы часть возникающих вопросов и претензий к управляющей компании, он также не имеет возможности проверить рациональность расходования средств на содержание дома, не затевая серьезную процедуру сбора общего собрания жильцов и инициирования проверки ревизионной комиссии. Проведение аудиторской проверки и привлечение юристов – дорогостоящие мероприятия, доступные далеко не всем категориям граждан. В итоге складывается

ситуация, когда активные и юридически грамотные жильцы многоквартирных домов не могут или не хотят отстаивать коллективные интересы по вопросам эксплуатации дома, так как заняты на работе, а пенсионеры и домохозяйки, у которых есть свободное время, не обладают соответствующими способностями и знаниями.

В настоящее время в РФ проводится реформа по созданию условий реализации конституционных прав граждан. Конституция РФ гарантирует каждому гражданину получение квалифицированной юридической помощи независимо от имущественного и должностного положения, независимо от места проживания.

В России с 15 января 2012 г. вступил в силу Федеральный закон от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» [1], закрепивший право граждан на получение бесплатной квалифицированной юридической помощи и организационно-правовые основы формирования государственной и негосударственной систем бесплатной правовой поддержки.

Основные положения закона № 324-ФЗ для России не новы, а само понятие «юридические клиники» существовало в России еще до революции. Сегодня возвращение в практику юрклиник – это важный шаг для улучшения качества юридического

образования, а также способ оказания реальной помощи населению.

Юридические клиники являются частью негосударственной системы правовой помощи, формируются вузами, в них работают студенты под контролем преподавателей и специалистов, имеющих высшее юридическое образование.

Однако, для решения проблем и защиты прав граждан в сфере ЖКХ недостаточно только юридической помощи. Основной груз проблем составляют нецелевое использование средств, неправильный расчет размера оплаты за коммунальные услуги, а также комплекс вопросов организационного характера, связанных с организацией нормальной работы служб ЖКХ и обеспечения всех требуемых норм эксплуатации жилых домов и обеспечения жильцов необходимыми услугами. В связи с этим необходимо привлечь к данной работе и экономистов, и менеджеров. Поэтому в качестве одного из путей решения комплекса вышеназванных проблем предлагается создание на базе вузов или при администрациях городов пунктов экономико-юридической помощи населению по вопросам управления многоквартирными домами.

Учитывая масштабы проблемы, которая затрагивает значительную часть населения страны, для ее решения в крупных городах может быть создан центр по оказанию бесплатной консультационной помощи гражданам по вопросам ЖКХ или же организована сеть пунктов по работе с населением, территориально ориентированных либо на основные районы города, либо по местам расположения вузов-участников программы.

Узкая профессиональная специализация на проблемах ЖКХ позволит студентам юридических и экономических специальностей достаточно уверенно и грамотно оказывать соответствующую помощь жителям городов.

Следует также отметить, что в настоящее время жилым фондом на местах управляют, как правило, люди случайные, не имеющие соответствующей профессиональной подготовки, т.к. до недавнего времени в вузах не существовало специализации по подготовке менеджеров в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время несколько вузов страны готовят специалистов в области управления городским хозяйством, в том числе Казанский государственный архитектурно-строительный университет, но и в этом случае выпускники редко находят работу по специальности или же, попадая в подчинение к руководителям действующих управляющих компаний, перенимают весь негативный опыт работы данных структур и менталитет, не позволяющие им работать по-новому, в соответствии с приобретенными знаниями. Практический опыт участия в управлении жилыми домами вузы также не в состоянии обеспечить, и у молодых специали-

стов нет возможности приобретать практические навыки или же перенимать передовой успешный опыт.

Затраты на финансирование узкопрофильных пунктов экономико-юридической помощи по вопросам управления многоквартирными домами связанные, в первую очередь, с обеспечением их помещениями для работы, минимальным набором мебели, оргтехники и справочно-методической литературой, несопоставимы с масштабом положительного социального эффекта от их деятельности.

Для обеспечения эффективности усилий по исправлению ситуации в отрасли пунктам экономико-юридической помощи и их работе можно придать официальный статус и предоставить ряд прав и обязанностей. В частности – право ознакомления с документами ТСЖ и управляющих компаний (в том числе копирование и фотографирование на месте) без права выемки документов; право составления от имени граждан жалоб, запросов и писем в адрес городских служб; право представления интересов граждан в судах всех инстанций по искам к управляющим компаниям, ТСЖ и государственным учреждениям по вопросам ЖКХ (только для лиц, уже имеющих высшее юридическое образование); право на оказание бесплатной юридической и экономической консультативной помощи при создании, реорганизации, ликвидации ТСЖ, а также при смене руководства ТСЖ, при передаче домов с баланса одной эксплуатирующей организации на баланс другой; право проверки правильности расчетов по коммунальным платежам, а также содействие населению в грамотной организации систем самоуправления в сфере ЖКХ; право разработки и формулирования законодательных инициатив по вопросам ЖКХ на базе практического опыта и передача соответствующих предложений в министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Планомерно создавая «школу молодых кадров для ЖКХ», государственные органы власти, администрации городов и районов совместно с вузами и общественными организациями со временем смогут создать условия для передачи в управление молодым специалистам новых многоквартирных домов и домов, находящихся на гарантии Застройщика. Позже, при накоплении большего практического опыта по работе с населением, со службами города по решению насущных проблем жизнедеятельности кондоминиумов, самым успешным и опытным можно передавать другие дома при соответствующем желании жильцов, сохраняя при этом теоретическую, информационную и административную поддержку молодых специалистов. В результате у жителей городов будет выбор – передать дом в руки коммерческой управляющей компании, одному из жильцов дома, выбранному на должность председателя ТСЖ, или же доверить управление молодым специалистам.

Процесс активного привлечения молодежи к проблемам ЖКХ повлечет за собой повышение информационной активности в данной сфере. Практически наверняка можно утверждать, что молодые специалисты будут инициировать и сами создавать новые интернет-сайты, форумы и базы данных, наполняющих информационное пространство вокруг серьезнейшей проблемы государственного масштаба.

В этой части работа пунктов бесплатной экономико-юридической помощи по вопросам ЖКХ имеет много общего с принципами работы бизнес-инкубаторов, т.к. призвана обеспечить благоприятный климат для самостоятельного решения гражданами проблем по управлению многоквартирными домами без участия государства, оказывает помощь и поддержку молодым специалистам, работающим в данной сфере и стремящимся в своей работе строго соблюдать установленные законом требования и применять современные подходы к управлению в сфере ЖКХ, а также имеет потенциал для коммерциализации проекта в случае успеха.

Как известно, в основе деятельности всех бизнес-инкубаторов лежит общий принцип функционирования – создание благоприятных условий субъектам малого предпринимательства на начальном этапе их деятельности.

Таким образом, для решения проблемы нарастающего недовольства граждан качеством предоставляемых услуг в сфере ЖКХ предлагается объединить несколько современных инновационных подходов к решению задач современного общества, а именно практику так называемых «юридических клиник» и «бизнес-инкубаторов», а главное – разработать систему подготовки молодых специалистов для управления ЖКХ на базе междисциплинарной и межвузовской кооперации. В этой части важно объединить усилия студентов юридических, экономических и управленческих специальностей для работы в одной команде для решения насущных проблем общества.

Creation of Centres of Economic and Legal Assistance to the Population Regarding Multi-Family Dwelling Management as an Instrument of Stimulation of the Processes of Self-regulation and Self-management in the System of Housing Maintenance and Utilities

E. V. Kozlova

Kazan State University of Architecture and Engineering

The paper dwells upon the problem of application of the principle of “juridical clinics” in order to solve the problems of the citizens with management companies, condominiums, district and city bodies by creation of university centres of economic and legal assistance regarding the multi-family dwelling management.

Key words: juridical clinic, condominiums, housing maintenance and utilities, multi-family dwelling management.

В результате будет сформирован класс новых управленческих кадров, специализирующихся на управлении жилыми многоквартирными домами и жилищно-коммунальным хозяйством, специалистов, умеющих грамотно работать с финансовыми и юридическими документами, имеющих опыт работы с населением, знакомых с действием административно-бюрократической системы и имеющих активную жизненную позицию, неравнодушных к проблемам своих родных городов.

Литература:

1. Федеральный закон от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации». – URL: <http://www.rg.ru/2011/11/23/yurpomosh-dok.html>
2. Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 28 ноября 2012 г. № 994 «Об утверждении Порядка создания образовательными учреждениями высшего профессионального образования юридических клиник и порядка их деятельности в рамках негосударственной системы оказания бесплатной юридической помощи». – URL: <http://www.rg.ru/2012/12/26/minobrnauki-dok.html>
3. Романова А.И. Диагностика результатов производственно-хозяйственной деятельности предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг // Российское предпринимательство. – 2011. – № 12-1. – С. 122-127.
4. Гареев И.Ф. Жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство. – 2011. – № 6-1. – С. 184-188.