

УДК 628

Н.В.Кондрашова (5 курс, каф. ИСЭУ, ВФЭМ), С.Ю.Горбатова (асп., каф. ИОГХ),  
Е.Г.Семин, д.т.н., проф.

## НОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ПЕРИОД РАЗВИТИЯ РЕФОРМЫ ЖКХ

Сложившиеся в настоящее время особенности жилищного потребления и тенденции жилищного обслуживания населения Санкт-Петербурга состоят в том, что наличие дореволюционного жилищного фонда и его восстановление делает привлекательным не только исторический центр, но и такие районы как Выборгский, Курортный, Приморский. При этом уделенный вес жилых домов старой застройки на районном уровне свидетельствует о том, что в Адмиралтейском районе 95.9% домов от всех жилых строений в районе построены до 1917 года, в Центральном – 68.3%, Курортном – 34%, в Выборгском – 22.2% и в Приморском – 19.5%.

Механизм управления обновлением и восстановлением объектов жилищного фонда старой застройки должен включать в себя комплекс установленных нормативно-правовых регламентированных воздействий разрешительного или запретительного характера внешних и внутренних органов управления, устанавливаемых норм и нормативов, стандартов.

Данный механизм должен в качестве своих взаимодействующих составляющих (элементов) включать методы, способы, процедурные последовательности, меры, стратегии, функции, ориентированные на достижение необходимой для участников обновления и восстановления жилищного фонда прибыльности от вложений средств в объекты жилищного фонда старой застройки, повышения эффективности текущей деятельности и развития в стратегическом периоде времени.

Рациональность взаимодействия указанных элементов может быть обеспечена взаимосогласованностью и однонаправленностью достижения намечаемых целевых ориентиров предпринимаемых нормативно-правовых, административно-распорядительных актов, экономических, организационных и иных мер внешних и внутренних органов управления при постоянном мониторинге установления соответствия мер и актов управленческого воздействия, необходимым результатам и эффективности использования всех видов ресурсов в стратегическом периоде.

Постановление правительства Санкт-Петербурга «О мерах по проведению реформ в жилищной сфере» содержит основные предложения и положения развития жилищной сферы, направленность реализации предпринимаемых мер для решения основных задач, таких как:

1. Повышение степени социальной защищенности населения посредством развития системы жилищных субсидий на строительство и приобретение жилья, совершенствование механизма предоставления компенсаций (субсидий) на оплату приобретаемой квартиры, создани жилищного фонда социального назначения;
2. Формирование конкурентной среды в сфере эксплуатации жилищного фонда посредством демополизации предоставления жилищно-коммунальных услуг, разделения функций управления обслуживанием жилищного фонда между службами заказчика и ремонтно-эксплуатационными предприятиями;
3. Повышение эффективности потребления бюджетных финансовых ресурсов, направленных на развитие жилищной сферы, посредством развития форм обеспечения жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
4. Оказание правовой и экономической помощи создаваемым товариществам

собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, образуемых в целях обеспечения содержания и эксплуатации объектов жилищного фонда.

Использование экономических, административных, социально-психологических методов управления процессом обновления, восстановления объектов жилищного фонда старой застройки в данном механизме управления позволяет органам управления организационно-правовой структуры, участвующей в реконструкции жилых домов старой застройки, рационально сочетать экономические и социальные стимулы с административным воздействием на объект управления.

Прогностические способы обоснования получения объективного результата, эффективности деятельности каждого из участников процесса реконструкции объектов городского жилищного фонда старой застройки необходимы при планово-расчетных стратегических обоснованиях реальности продвижения тенденции экономических, финансовых, инновационных, социальных изменений в деятельности по обновлению, восстановлению жилых домов.

Имитационный способ обоснования реальности достижения поставленных стратегических ориентиров результативности в формируемом механизме рационального стратегического управления процессов реконструкции объектов жилищного фонда Санкт-Петербурга предоставляет возможность его участникам в экспериментальном порядке проверить посредством реализации соответствующих процедур, осуществления работ по восстановлению жилищного фонда, расчетно-аналитических, вербально-блочных способов насколько реально достичь, например, намечаемых или необходимых ориентиров результативности, эффективности деятельности.

В США действует тесная взаимозависимость между уровнем дифференцированного разделения жителей по районам проживания большого города в соответствии с получаемыми ими доходами. В центральных частях городов создаются элитные строения с жилыми дорогостоящими и нежилыми помещениями при соблюдении принципа заселения каждым социальным слоем населения того района города, стоимость жилья которого соответствует его доходам.

Европейская модель рационального городского жилищного фонда в основном ориентирована на заселение одних и тех же районов, включая центральные, гражданами с различными доходами. В реконструируемых жилых объектах старых районов городов для покупателей жилья предлагаются как дорогостоящие, так и относительно дешевые квартиры.

Дифференциация в стоимости жилья может наблюдаться при этом и вследствие более удачного расположения квартир, различной планировки, отделки. Реконструируемый дом старой застройки, в соответствии с данной европейской моделью, может иметь как дорогостоящее, элитное жилье, так и приемлемое по ценам для среднего достатка граждан. Таким образом, европейская модель обновления, восстановления и эксплуатации жилых домов в центральных частях городов не зависит от уровня доходности покупателей жилой площади квартир.

Особенности развития России, ее национальной экономики с 1917 года по настоящее время требуют смешанного подхода к формированию адекватного сложившимся экономическим и социальным условиям механизма расселения и реконструкции объектов старого жилищного фонда. Смешанная (американская и европейская) модель механизма воспроизводства домов в старых районах Санкт-Петербурга наиболее приемлема в настоящий период развития национальной экономики, потому что уровень доходности тех слоев населения Санкт-Петербурга, которые проживают до сих пор в коммунальных квартирах и в домах аварийного состояния, является самым низким в России и тем более – в Западной Европе.