

ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВЫЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКТИВОВ МАЛЫХ СОЦИАЛЬНО-ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ГРУПП В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ НООСФЕРНОЙ ЭКОНОМИКИ

Предлагается модель предпринимательской среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в которой активы формируются на основе коллективной собственности многоквартирными домами. Фактическое домовладение должно опираться на действительную частную собственность на многоквартирные дома как целостные объекты недвижимого имущества вместе с земельными участками, а собственники многоквартирного дома будут являться акционерами, владельцами долей в предприятии «многоквартирный дом».

Ключевые слова:

домовладение, инвестирование, коллективная собственность, многоквартирный дом, ноосферная экономика, предпринимательская среда ЖКХ, самоуправление, собственник жилья.

Ноосферная экономика нами трактуется как разумная природо- и человекоберегающая духовно-нравственная хозяйственная система общественного воспроизводства жизнедеятельности людей, основанная на:

- гармонизации естественной и нормативной экономики по устойчивому воспроизводству системы «Природа–Человек–Общество»,
- совершенствования корпоративных инновационных планетарных производственных отношений и развития преимущественно постиндустриальных сил с соответствующими экономическими критериями-показателями эффективности воспроизводства: товаров, работ и услуг, креативным развитием личности человека;
- максимальной занятости трудоспособного населения производительным трудом и его долголетия;
- сохранении природы для будущих поколений;
- качественном росте ВВП, вновь созданной стоимости, дохода, национального богатства и нравственным распределением национального богатства, ВВП (дохода) между работниками в зависимости от их эффективности труда (заработная плата, пенсии, умеренные налоговые отчисления, амортизация и прибыли).

Принципиально важным положением в ноосферной экономике является отнесение деятельности в домашнем (подсобном, личном, предпринимательском) хозяйстве, включая деятельность по воспроизводству, образованию, воспитанию, здравосозиданию самого человека до его

совершеннолетия относить к производительному труду и сфере занятости.

Одной из задач, имеющих важное значение для развития народного хозяйства, является разработка управленческих подходов к формированию и развитию предпринимательской среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в условиях его реформирования.

Одной из особенностей предпринимательской среды ЖКХ является ее непосредственное влияние на отдельного индивидуума и социум в целом в отличие от опосредованного в других отраслях. Социальная направленность реформы вызывает интерес и находит отражение в целом ряде научных и специальных источников.

Достижение положительного социального эффекта выступает необходимым условием для результатов любого уровня экономических преобразований и ведения предпринимательской деятельности. В условиях реформирования ЖКХ крупного города среди положительных социально-экономических эффектов наиболее важное значение будут иметь:

- расширение участия граждан в управлении жилым фондом, и, как следствие, повышение социальной ответственности и обоснованности в принятии управленческих решений;
- существенное улучшение санитарных и гигиенических условий проживания, что способствует укреплению здоровья и продлению жизни граждан;
- перспективное увеличение жилой и общей площади жилых помещений на душу населения, которое приведет к

- улучшению демографической ситуации и снижению социальной напряженности в обществе;
- существенное повышение культурно-бытового восприятия места проживания за счет названных выше факторов, а также улучшения содержания придомовых территорий и более эффективного обращения с отходами;
 - реализация предпринимательского потенциала как управляющих компаний и подрядных (обслуживающих) организаций, так и самих граждан – собственников и нанимателей жилья, как один из самых существенных, ранее не достижимых эффектов.

Во всех моделях экономической деятельности игнорировался важнейший компонент производства благ: инвестиционное решение. В результате огромное большинство населения в мире «продаёт» свою рабочую силу, время и способности, ожидая от «невидимых сил» (предприниматели и государство) создания «рабочих мест». Нам представляется такой подход в своей основе ущербным, игнорирующим важнейшие качества человека – способность принимать кардинальные решения, творить, формировать окружающее пространство и его составляющие. С этими человеческими качествами прямо и непосредственно связан институт частной собственности, который в последние сто лет, практически, был сведён к «пользованию», или к «пучку прав», предоставляемому человеку государством. Таким образом, сама идея высвобождения творческого потенциала человека, породившая всю эпоху Нового времени, была «сведена на нет», и мы оказались в нравственном и экономическом тупике. С нашей точки зрения, главной причиной этого является хронически неэффективное принятие инвестиционных решений. Их принимает небольшая группа институциональных инвесторов, далёкая от реалий жизни большинства людей. Попытки приобщить неограниченные массы людей к инвестированию, например, в социальное предпринимательство, разбиваются об ограниченность финансового ресурса рядовых граждан. В результате это направление не оказывает существенного влияния на общий вектор развития экономики.

Мы предлагаем принципиально новый подход к формированию инвестиционных активов и к самим формам инвестирования. Он состоит в том, что значительные активы формируются на основе коллективной собственности многоквартирными домами. В России более 60 млн человек являются собственниками таких активов. Мы предлагаем оформить эти активы в виде инвестицион-

ных инструментов, которыми собственники-домовладельцы смогут воспользоваться в своих интересах не только для получения прибыли, но и для непосредственного формирования непосредственно потребляемых ими благ. Это коллективное инвестирование в собственные многоквартирные дома, в их инфраструктуру, в квартал, в микрорайон и так далее в зависимости от размеров населённого пункта.

С нашей точки зрения, человек может рассматривать своё будущее не только с позиции «куда пойти работать», но и «чем я владею». В нашей стране создалась ситуация, когда хроническая неэффективность экономики ставит вопрос о необходимости скорейшей выработки и внедрении принципиально новой парадигмы как в экономической, так и в общественно-политической сферах. Победивший капитализм явил нам, к сожалению, свой самый «бледный» вариант. Альтернатива нам также всем печально известна – государственная собственность, которая является синонимом бесхозяйственности, по существу, отсутствия собственника и всевластия бюрократии. Мы считаем, что частная собственность в её классическом понимании как полное и абсолютное право распоряжаться вещами присуще человеку и единственным его ограничением является такое же право других людей на свою собственность. Не ограничение этого права государством, которое привело человека к бесцветности и апатичному поиску «рабочего места», а освобождение в сложной и принципиально многоуровневой современной структуре организации общества даст возможность проявить и реализовать в продуктивной деятельности уникальность дарований каждой отдельной личности. Путь к «богатству народов» лежит в области обладания всеми ресурсами и благами, данного человеку по праву рождения. К сожалению, попытки социалистов вернуть это право вылились в самовластие бюрократии всех оттенков (от левых режимов до современного постиндустриального государственного капитализма в «развитых» странах). Это тотальное регулирование «для блага всех» окончательно лишило нас даже самой идеи «трепета» от произвола бесхозяйничества, ставшее крамолой. Это и есть корень того духовного инфантилизма, который приводит к поиску панацеи в экстремизме и антиглобализме. Мы уверены, что возврат к многообразию и региональности вещественной жизни, к своеобразию быта и мироощущения «провинциальных» гражданских социумов возможен в глобальном масштабе на основе новой парадигмы коллективного «обладания» при «святости»

234 института частной собственности. В этом и реализуется индивидуальная жизнь человека в её социальной форме.

Любая теория бесплодна, если она не опирается на факты, на наличное бытие, на непосредственный опыт. А тем более – на проект, не имеющий конкретной формы своего воплощения. Наша идея родилась из практики. Большие обобщения появились индуктивным путём, на основе анализа конкретной ситуации в жилищной сфере в России. Мы столкнулись с очевидным фактом, что все действия, так или иначе связанные с реконструкцией или иным кардинальным «распоряжением» собственностью в многоквартирных домах в России не обеспечены никаким правовым регулированием. Так, для того, чтобы произвести реконструкцию многоквартирного дома, необходимо *наличие домовладельца*. А, как оказалось, такового в нашей стране нет в принципе. Углубляясь в анализ правовой ситуации, мы пришли к выводу о том, что в жилищной сфере вообще отсутствует полноценный институт частной собственности, позволяющий её владельцу не только пользоваться, но и реально распоряжаться своей вещью – частью многоквартирного дома.

Дальнейший анализ убедил нас, с одной стороны, в том, что все беды ЖКХ происходят из отсутствия домовладельца многоквартирного дома, а с другой – в том, что частная собственность в нашей стране отсутствует по определению. На её место «торжественно» водрузилось «владение» в духе феодального «держания» по праву... и без права. По факту. Эта ситуация привела нас к ясному убеждению, что только введение института домовладения может коренным образом оздоровить ситуацию в жилищной сфере и подать пример к конструктивному решению аналогичных проблем в сходных политико-экономических ситуациях (развитие мелкого бизнеса и предпринимательства, инвестирование граждан в ценные бумаги и бизнес, земельный вопрос, государственная собственность и т.п.).

Наше предложение сводится к введению фактического домовладения многоквартирными домами в рамках действующего федерального законодательства и формирование на основе применяемой практики нового свода федеральных законов о действительной частной собственности на многоквартирные дома как целостные объекты недвижимого имущества вместе с земельными участками. В нашем проекте доходное домовладение осуществляется через коммерчески эффективные проекты создания дохода за счёт реконструкции с увеличением площадей, а также через оформление в соб-

ственность домовладельцев существующих потенциально доходных активов (подвалы и т.п.). Такие проекты возможны в подавляющем большинстве зданий. По существу, предлагаемые мероприятия – это реконструкция всего жилого многоквартирного фонда страны на инвестиционных условиях. Помимо основной цели проекта – формирования постоянного дохода – сегодня в России данная организационно-финансовая схема является, с нашей точки зрения, единственным источником реального финансирования капитального ремонта и модернизации жилого фонда, находящегося в недопустимо низком положении. Эта ситуация крайне благоприятна для «агрессивно пассивного» россиянина начала XXI века, т.к. не оставляет ему выбора (к чему он фатально привык). На самом деле, наша задача как раз обратная – дать возможность выбора. Ведь выбор всегда есть – жить в аварийном доме, устраивать демонстрации, переехать в более дешёвый район, национализировать собственность и т.д.!

После успешной реализации вышеописанных проектов реконструкции собственники-домовладельцы смогут обрести постоянный источник общего дохода в виде рентных помещений. Это даст им возможность на собственном опыте не только ощутить «прелесть собственничества», но и начать конструировать принципиально новые взаимоотношения в коллективе «соседей» – собственников помещений в домах. На самом деле эти новые взаимоотношения будут уже более походить на взаимоотношения акционеров или партнёров по бизнесу, частью которого является обеспечение непосредственного потребления блага – комфортное и безопасное проживание. И только следующим вторым компонентом предполагается получение дополнительного дохода от использования общих активов. Но этот дополнительный компонент и есть «точка роста» нашего проекта. Потому что только совместное осмысленное эффективное управление и «обладание» коллективной собственностью может привести нас к сознательному и ответственному гражданскому правовому бытию. Государственная же собственность маскирует безответственность одних и лицемерное стяжательство других. Этот печально известный союз приводит к тому же к полной несостоятельности экономики страны, её морального и духовного облика, деморализует народную традицию, уничтожает сам смысл творческого труда и предпринимательства.

Многokвартирный дом (МКД) является, с одной стороны, местом проживания,

с другой – предприятием. Как – имущественный комплекс – он обладает достаточно сложной структурой, обеспечивающей ему самовоспроизводство. МКД связан с расходами на своё содержание (это всем известно), но он также порождает и доходы (которые в нынешней ситуации находятся «в тени»). Оба этих финансовых потока – доходы и расходы – должны быть проведены к единому собственнику МКД и распределены частично или полностью – на воспроизводство, частично (если получается) – на получение прибыли. Это элементарная схема любого предприятия, которая фактически действует и в существующих в России домах. Только доходы получает государство (от доходных подвалов и первых-вторых этажей, принадлежащих государству) или третьи лица, которые «кладут деньги себе в карман» и, в лучшем случае, платят наравне со всеми остальными собственниками квартплату. Таким образом, потоки доходов и расходов оказываются никак не связанными и, «акционеры», получающие прибыль, не делятся ей с остальными, а расходы распределяются на всех поровну (в соответствии с размерами площадей). Поэтому все расходы на содержание дома, а также на его воспроизводство либо становятся неразрешимой проблемой собственников и государства, либо распределяются не в соответствии с доходами. Это вообще не модель собственности на МКД, а модель «пользования» помещениями. С нашей точки зрения, следует перейти к *собственнической модели*, а пользование уже будет осуществляться каждым собственником в соответствии с его возможностями. В МКД необходимо создать коллективного домовладельца, который будет, с одной стороны, обеспечен достаточным доходом, а с другой – нести всю полноту ответственности за свою собственность (обслуживание, капитальный ремонт и т.п.) Причём гарантией исполнения его обязательств будет являться его актив. Только монетарные эквиваленты являются обеспечением прав собственности. Только оценочные критерии характеризуют институт собственности. Нынешнее же «общее имущество» (без размера и без стоимости), помещения (без обеспечения фактического сохранения и воспроизводства дома) представляют собой пережиток феодального пользования. Так называемая собственность на квартиру – это завуалированное право (относительно) бесплатного и бессрочного пользования помещением. Сам объект фактически отсутствует, потому что объект – это дом.

В нашей модели собственники МКД – это акционеры, владельцы долей в предприятии, которое называется «многоквар-

тирный дом». Они обеспечены гарантией «владения» (то есть фактического «пользования») некоторыми помещениями на основе своего права собственности на долю в МКД и законодательства в отношении домовладения МКД, а также особенностями своего договора в конкретном МКД. Также наши собственники-домовладельцы являются предпринимателями, получающими доход от бизнеса, осуществляющегося в их доме. И это не только денежная прибыль, но и фактическая экономия на оплате предоставляемых самим себе услуг, обеспеченных собственным мелким бизнесом в своём доме. Последнее не очевидно, т.к. могут быть различные варианты предпринимательской заинтересованности, но некоторые отрасли услуг, с нашей точки зрения, очевидно, могут быть экономно и качественно предоставлены собственниками-домовладельцами самим себе (содержание дома, частичное питание и иные мелкие бытовые услуги, культурно-информационные услуги, охрана и т.п.). Кроме того, важнейшим направлением предпринимательской активности собственников-домовладельцев является коллективное инвестирование собственных активов – рентных общих помещений, превращённых в финансовые инструменты. Даже 500 кв. доходных площадей в самых «скромных» регионах страны представляют актив стоимостью почти в полмиллиона долларов США. А создать такой актив в результате реконструкции МКД при «непротивлении» властей можно почти в любом доме. При наличии сформированных, законодательно закреплённых и фактически работоспособных финансовых схемах такой актив сделает собственников-домовладельцев почти каждого дома в РФ фактическим инвестором в экономику района и города. А это означает формирование принципиально новой парадигмы поведения. Личный интерес, множенный на коллективное принятие решений (активы-то находятся в коллективной собственности домовладельцев!), могут дать эффект гражданского сотрудничества, основанного не только на «идеях», а на личной выгоде.

Как же перейти от убогого бесхозного ЖКХ, которые мы имеем сегодня, к радужной картине ответственного доходного домовладения? Для начала мы предлагаем начать осуществление проектов реконструкции с возведением надстроек и пристроек в многоквартирных домах в интересах собственников-домовладельцев. Основа таких проектов – это добрая воля государства, инициатива собственников и предпринимателей. «Встреча» двух взаимонаправленных к согласию потоков административной

исполнительской деятельности и частной инициативы собственников и предпринимателей критически необходима для реализации проекта. Научное же сообщество должно поддерживать данное направление, выработать правовые, социальные и финансовые модели реализации проекта. Речь идёт о глобальном пересмотре парадигмы «послушания» и «пользования», доставшейся нам в наследство от коммунистического эксперимента. Эта всё ещё «успешно» действующая мифологема, не взирая на капиталистические реалии нашей действительности, полностью преобладает в ментальном «фундаменте наших рассуждений». «Народ не хочет», «толпа собственников» и т.п. формулы являются самовопроизводящимися пророчествами. Но самое интересное в том, что каждый чиновник или «просветлённый» предприниматель, уже изыскавшийся по-английски, в то же самое время является этим самым собственником. Это всего лишь ролевая игра. И, приходя домой, полностью европеизировавшийся банкир даже не в курсе, есть у него в доме ТСЖ или нет, кто убирает лестницу, сколько стоит его доля в общем имуществе и когда, наконец, развалится его многоквартирный дом. Этот парадокс чётко показывает нам, что нет народа, нет толпы собственников, нет чиновников-казнокрадов, а есть люди, принимающие то, что мы имеют. И как только мы перестанем это принимать, вся эта «печальная действительность» развалится как картонный домик.

Главным элементом описываемой концепции является *институт домовладения*. В рамках действующего законодательства он может быть осуществлён только собственником достаточного количества доходных помещений, который возьмёт на себя ответственность за обеспечение всем проживающим в доме необходимых ЖКХ-услуг и создаст с остальными собственниками фонд воспроизводства МКД. Таким «главным» собственником может стать коммерческая фирма или физическое лицо-владелец в новых домах или коллектив существующих собственников помещений в МКД, решив-

шихся оформить свои взаимоотношения в новом виде. Такие собственники могут передать свои квартиры в общую собственность общей фирмы (что пока психологически маловероятно) или получить в результате реконструкции доходные активы новых помещений в общедолевую собственность (отчуждаемую и по всем статьям ГК в отличие от общего имущества в МКД!!!) и заключить с каждым отдельным собственником и нанимателем договоры на обслуживание и капитальный ремонт. Последний вариант представляется нам наиболее «сильным» и имеющим огромное будущее, но наиболее сложным в виду хронической неспособности россиян что-либо решать коллективно. Но это свойство необходимо преодолеть и именно для этого и предлагается наш проект.

Вторым этапом развития проекта должна стать выработка серии законов на федеральном уровне, закрепляющих право собственности на многоквартирный дом, его учёта как единого объекта собственности, формы домовладельческих компаний, финансовые и налоговые особенности его осуществления (кредитование собственников и государственные гарантии этого кредитования, коллективное инвестирование, процедуры проведения собраний собственников-домовладельцев и т.п.) Здесь чрезвычайно важную роль сыграют новые технические информационные средства интернета и компьютеризации МКД. Нами уже изготовлен образец портала, с помощью которого в режиме он-лайн возможно осуществлять голозование, паспортизацию и мониторинг проектов реконструкции МКД.

Формирование прозрачного самоуправления – задача не только ЖКХ, но и всего гражданского общества. Наш проект может стать моделью таких инструментов открытого информационного взаимодействия, формирования малых социально-предпринимательских групп, выхода за границы государственного обособления в решении общих гражданско-правовых и имущественно-предпринимательских вопросов в контексте ноосферной парадигмы.

Список литературы:

- [1] Горбунов А.А. Развитие системы управления хозяйственными рисками предпринимательской среды сферы услуг / Уч. пос. – СПб.: Изд-во МФИН, 2011. – 140 с.
- [2] Горбунов А.А. Развитие теории и практики организации взаимодействия властных и предпринимательских структур. – СПб.: Изд-во МФИН, 2012. – 160 с.
- [3] Горбунов А.А. Предпринимательская среда в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория и практика. – СПб.: Изд-во МФИН, 2012. – 280 с.