

Прошу рассмотреть заявку на участие в конференции с публикацией представленной нами рукописи научной статьи в журнале «European Social Science Journal», включенном в перечень ВАК. Рукопись представляется в полном соответствии с образцом оформления статей и правилами представления материалов в журнал. Отсутствие в представленной рукописи плагиата (неправомерного заимствования) и сведений, нарушающих права и законные интересы третьих лиц гарантирую.

Журнал со статьей прошу направить по адресу:

Лобода Оксана Витальевна

690014, Приморский край, г. Владивосток, ул. Гоголя, дом 41, ауд. 2603 (кафедра Государственного и муниципального управления).

kpsade@mail.ru

Е.В. Баталова

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса, старший преподаватель кафедры государственного и муниципального управления, кандидат социологических наук (690014, Приморский край, г. Владивосток, ул. Гоголя, дом 41; тел. 8 908 995-87-15; murlynok@mail.ru).

E.V. Batalova

Vladivostok State University of Economics and Service, Senior Lecturer of the Chair of Public Administration, Candidate of social sciences (690014, Vladivostok, Gogolya str. 41; 8 908 995-87-15; murlynok@mail.ru)

О.В. Лобода

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса, доцент кафедры государственного и муниципального управления, кандидат социологических наук (690014, Приморский край, г. Владивосток, ул. Гоголя, дом 41, ауд. 2603; тел. 8(4232) 718-421; kpsade@mail.ru)

O.V. Loboda

Vladivostok State University of Economics and Service, Assistant professor of the Chair of Public Administration, Candidate of social sciences (690014, Vladivostok, Gogolya str. 41. 8(4232) 718-421; kpsade@mail.ru)

ПОЛИТИКА РАЗРЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ: ПОИСК ПУТЕЙ РЕШЕНИЯ

Институционализация форм социальной самоорганизации в сфере жилищного самоуправления в условиях реформирования жилищно – коммунального хозяйства отличается высокой степенью конфликтности, характеризующей отношения между участниками процесса управления жилищным фондом. Многообразие и характер протекания конфликтов в жилищной сфере актуализирует поиск новых технологий их разрешения. Анализ политики содействия разрешению социальных конфликтов в сфере жилищных отношений в Приморском крае, позволяет выделить положительный опыт работы с противоборствующими сторонами и определить перспективные направления решения конфликтных ситуаций.

Самоуправление, жилищное самоуправление, социальная самоорганизация, товарищество собственников жилья; социальный конфликт, медиация.

SOCIAL CONFLICTS RESOLUTION POLICY IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN PRIMORYE: SEARCH FOR SOLUTIONS

Institutionalization of forms of social self-organization in housing governance in a context of reforming housing - communal services characterized by high degree of conflict that characterizes the relationship between the participants in the process of housing management . Diversity and character of the conflict in the housing sector highlights the issue of searching for new technologies to resolve them. Analysis of policies to promote the resolution of social conflicts in the sphere of housing in the Primorskiy kray, allows you to select a positive experience with the warring parties and identify promising areas of conflict resolution.

Self-government, social self-organization, housing and communal services, housing proprietary association (house-owners partnership) social conflict; mediation.

Жилищное самоуправление (ЖСУ), как сфера социальных отношений, находится в процессе становления. В рамках предлагаемых государством институциональных форм данный вид социальной самоорганизации граждан, дифференцируемый по принципу совместного проживания, обладает рядом определенных характеристик. Совместная деятельность по поводу реализации эффективной модели рационального использования имущества, находящегося в общем пользовании затрагивает не только интересы самих собственников. Управление объектами жилищной инфраструктуры подразумевает взаимодействие и с ресурсоснабжающими, и с обслуживающими, и с подрядными организациями. А так же со структурными элементами системы органов исполнительной власти, осуществляющими контроль за деятельностью в данной сфере. По сути дела, любая из форм жилищного самоуправления (ТСЖ, ТОС, ТИЗ, ЖСК) является организацией в нашем случае – некоммерческой (НКО), и, следовательно, функционирует с учетом свойств элементов ее внутренней среды и внешнего окружения.

Как и любая социальная форма организации граждан, жилищное самоуправление характеризуется наличием возможности зарождения конфликтных ситуаций, поскольку время от времени в ней вспыхивает конкуренция отдельных индивидов или подгрупп по поводу дефицитных ресурсов, престижа и власти. Выступая в качестве неотъемлемого элемента социальных отношений, социальный конфликт, может являться как средством стабилизации внутригруппового взаимодействия и согласования противоположных требований сторон, так и быть чреватым социальным взрывом. В этой связи поиск действенных моделей минимизации социальной напряженности в системе отношений между акторами жилищного самоуправления приобретает

особое значение и требует повышенного внимания¹. Тем более что социальный конфликт, в данном случае, может возникнуть как среди участников самой организации, например, между Правлением ТСЖ и жильцами, так и в рамках взаимодействия с элементами ее внешнего окружения.

Социальный конфликт - один из видов социального отношения; состояние противостояния, борьбы между отдельными индивидами или группами людей, пронизывающее все области общественных отношений и сферы человеческой деятельности².

Система социальных отношений в рамках жилищного самоуправления отличается высоким уровнем конфликтности. Определяется это и низкой степенью мотивации к совместной деятельности собственников, их нежеланием брать на себя ответственность за управление имуществом, и несовпадением их интересов и интересов обслуживающих организаций, ресурсоснабжающих, нередко – органов местного самоуправления. Наиболее частыми, типичными являются следующие виды конфликтов в системе жилищного самоуправления.

«Экономические» конфликты – конфликтные отношения по поводу средств жизнеобеспечения, использования материальных ресурсов и финансовых средств, уровня цен на товары и услуги, доступа и распределения благ. Применительно к предмету нашего анализа - это право управления, а так же право пользования и получения дохода. Технологии деятельности специализированных организаций, оказывающих услуги энерго, газо-, тепло-, водо-, снабжения, водоотведения, вывоза мусора, обслуживания лифтов и т.п., хотя и отработаны, но порой вызывают напряжения в общественных отношениях, связанных с управлением и обеспечением пользования собственностью МКД.

Наиболее острым конфликтом из числа экономических, напрямую связанных с процессом управления многоквартирным домом в Приморском крае

¹ Цой Л.Н. Социальная организация и самоорганизация : конфликты и развитие личности / Л.Н. Цой // Мир психологии : Научно-методический журнал / Ред. Д.И. Фельдштейн. – 2011. – №2(66)апрель-июнь 2011. – с.96-108.

² Новая философская энциклопедия: В 4 тт. М.: Мысль. Под редакцией В. С. Стёпина. 2001.

является эпизод противостояния жителей ул. Толстого, д. 30, г. Владивостока. Жильцы, организовавшие ТСЖ на базе своего дома, пытались «защитить» свой дом от Управляющей компании «Ленинского района» на протяжении почти четырех лет, чередуя судебные разбирательства с открытыми акциями протеста, сопровождавшимися митингами и перекрытием городской магистрали.

«Политические» конфликты – это конфликтные отношения, связанные с борьбой за влияние и авторитет. Они имеют прямое отношение к «завоеванию» ведущих позиций в институтах и структурах сообщества МКД и возникают из различия/несовместимости интересов, соперничества и борьбы в процессе приобретения, распределения и реализации влияния (власти). Возможны самые разнообразные проявления «борьбы за власть»: информационная закрытость, высокомерие и грубость, подозрительность и недоверие; нарушение демократических процедур принятия решения (собрание, правление) и другие. Данный вид конфликта, как правило не выходит за рамки сообщества и не получает публичной огласки, относясь к внутреннему рода конфликтам. Наличие их, как правило, обусловлено низким уровнем доверия к председателям ТСЖ и качеством их работы. По результатам проведенного в январе 2012 г. на территории Приморского края социологического исследования: «ТСЖ в зеркале общественного мнения: оценка, проблемы и перспективы развития» видно, что 78% относятся к содержанию деятельности председателя ТСЖ и правления (домового комитета) с большой настороженностью. 82% респондентов отрицательно оценили деятельность ТСЖ в части отчетности правления, исполнения решения общих собраний, содержания жилищной инфраструктуры и придомовой территории, информационного сопровождения деятельности.

На прямой вопрос: «Лица, осуществляющие управление домом, пользуются доверием жителей?» 57% участников опроса ответили, категорически нет. Данную позицию опрошенных подтверждает доля положительных ответов на вопрос о наличии подозрительности и недоверия в отношениях между

собственниками и руководством или специалистами ТСЖ - 62%. Причем процентные показатели возрастают в зависимости от степени самостоятельности решения собственников о создании ТСЖ. Там, где ТСЖ создавались при участии органов местного самоуправления (ситуация характерная для муниципальных образований, нацеленных на обязательное участие в программах софинансирования капитального ремонта многоквартирных домов на предстоящий финансовый год, когда муниципальными служащими велась активная агитация по организации и регистрации товариществ), уровень доверия к членам правления значительно ниже³.

Культурно-этнические конфликты - это конфликты, возникающие на основе представлений собственников о рекреационности своего жилья, а также при столкновении этнокультурных интересов. Особенность таких конфликтов состоит в том, что при определенных внешних условиях они могут развиваться как цепная реакция: слабо «тлея» в малой группе, они могут вызывать «взрывы» при благоприятных ситуациях во внешних (макро) системах.

Юридические конфликты – ситуации, в которой две или более сторон противостоят друг другу, спорят по поводу юридических прав и обязанностей. Важной характеристикой юридических конфликтов является наступление юридически значимых последствий (появление или исчезновение у сторон юридических прав, юридических обязанностей, изменение их объема и пр.), а также специальные формы и процедуры фиксации и разрешения таких конфликтов⁴.

³ Баталова Е.В., Лобода О.В. Товарищество собственников жилья в зеркале общественного мнения: оценка, проблемы и перспективы (на материалах Приморского края) // Вестник орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования. – 2012. - № 3 (23). – С. 86-90.

⁴ Материалы аналитического отчета по итогам научного исследования по теме «Управление многоквартирными домами: уровень социальной агрессии» / Проект «Управление многоквартирными домами: уровень социальной агрессии», некоммерческая организация «Пермский Фонд содействия товариществам собственников жилья» // Некоммерческая организация «Пермский Фонд содействия товариществам собственников жилья» Исследование проведено с использованием средств государственной поддержки, выделенных в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 08 мая 2010 года № 300-рп.

О юридической конфликтности отношений собственности можно судить по обращениям собственников в органы управления МКД и органы государственной или муниципальной власти с просьбой оказать содействие в разрешении возникшего конфликта. Такие обращения, как правило, имеют юридическую «окраску», в том числе ожидание юридических последствий.

Такого рода конфликты, как правило, выходят за рамки внутренней среды организации и приобретают публичный характер, переходя в разряд внешних. Особой остротой и напряженностью отличаются социальные конфликты, связанные с так называемыми долгостроями, «работой с обманутыми дольщиками».

Общее количество обманутых дольщиков на Дальнем Востоке на начало 2009 года превысило 2,4 тысячи человек. К 2009 году в округе строилось 212 многоэтажек, куда около 12 тысяч человек вложили более 32 млрд рублей. В число проблемных домов, где строительство затягивалось или было приостановлено, попал 31 объект. Из них больше всего - в Амурской области, где строительство было остановлено на 13 объектах, средства в которые вложили 1052 человека. На втором месте – Хабаровский край, пять домов, 704 пострадавших, на третьем - Республика Саха (Якутия) – девять объектов, 324 пострадавших.

На сегодняшний день общая площадь жилья, которое строится в Приморье долевым способом, составляет 330 035,24 квадратных метров. Заключено 3 136 договоров долевого участия, сумма обязательств по договорам 10 166,689 миллионов рублей, фактически привлечено денежных средств 7 774,914 миллионов рублей, что составляет более половины бюджета строительных проектов⁵.

При этом за период 2011-2012 годов только во Владивостоке выявлены 10 домов - «проблемных» объектов, строящихся более восьми лет, в том числе и те, разрешения на строительство которых выданы до 1 апреля 2005, в

⁵ Полпредство: Число обманутых дольщиков на Дальнем Востоке сократилось на треть
<http://rg.ru/2011/09/20/reg-dvostok/pysin-anons.html>

связи с чем действие федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ на них не распространяется⁶.

Причиной нарушения сроков строительства указанных домов послужило отсутствие у застройщиков в полном объеме оформленной исходно-разрешительной документации на строительство (отсутствовали действующие разрешения на строительство, положительные заключения государственной экспертизы проектной документации, не были оформлены права на земельные участки), имеются вступившие в законную силу решения судов, вынесенные по иску прокуратуры о запрете строительства.

Сегодня акценты расставлены таким образом, что основная ответственность за решение данного рода конфликтов ложится на органы исполнительной власти субъекта федерации и губернатора лично. В этой связи для оказания содействия «обманутым дольщикам» распоряжением администрации Приморского края создана рабочая группа, в состав которой вошли представители органов исполнительной власти Приморского края, подразделения управления Федеральной службы безопасности РФ по Приморскому краю, УБЭП УВД по Приморскому краю, управления Федеральной службы судебных приставов по Приморскому краю и аппарата уполномоченного по правам человека в Приморском крае. Помимо этого, ответственным за ход реализации мероприятий по вводу в эксплуатацию указанных объектов жилищной инфраструктуры, назначен курирующий вице – губернатор. По сути, работа по разрешению конфликтных ситуаций между дольщиками и строительными компаниями ведется практически персонально.

В результате проведенной работы, за период 2011–2012 годов завершено строительство двух «проблемных» объектов в г. Владивостоке, расположенных по адресам: Партизанский пр-т, 58в, в строительстве которого принимали участие 99 граждан-инвесторов, и по ул. Кипарисовая 2, блок-секции

⁶ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // Гарант [Электронный ресурс] / Информационно – правовой портал «Гарант» URL: <http://base.garant.ru/12138267/> (дата обращения: 04.11.13).

4-5 вставка В-2 на 217 квартир; в г. Партизанске, Приморского края - 3-этажного 48-квартирного жилого дома по ул. Замараева, 25.

Инспекцией регионального государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства установлен еженедельный мониторинг за ходом строительства отдельных жилых домов. Представителями застройщиков в постоянном режиме ведутся переговоры с инициативной группой дольщиков, при участии и содействии служащих инспекции.

При активной поддержке Администрации Приморского края оформлены технические условия на подключение к инженерным сетям теплоснабжения, электроснабжения и водоснабжения некоторых жилых домов, заключены договора с компаниями сетедержателями по выполнению указанных работ, с учетом минимизации стоимости работ и рассрочкой платежа до конца 2013 года.

В целях обеспечения прозрачности и доступности информации на официальном портале администрации Приморского края www.primorsky.ru размещается информация по жилищному строительству. Одновременно публикуется информация о недобросовестных застройщиках, которые осуществляют строительство жилья с грубыми нарушениями градостроительного законодательства. Фактически органами исполнительной власти Приморского края формируется система информационной прозрачности, направленная на создание благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства.

Помимо этого снижению рисков, связанных с возведением жилья способствовало бы и принятие закона Приморского края об обязательном страховании работ в сфере жилищного строительства. Это позволило бы дольщикам – инвесторам вернуть потраченные средства в случае банкротства строительных компаний и возникновения юридических проблем. Однако его принятие, по сути, создаст ситуацию, когда застройщикам придется «скидываться» на покрытие убытков, причиненных третьими лицами. При этом те строительные компании, которые выполняют свои обязательства, строят и

сдают дома в срок, ничего не выигрывают от «страховки». Для добросовестных застройщиков страховой взнос станет дополнительным расходом.

В качестве правового инструмента разрешения социальных конфликтов публичного характера в системе ЖСУ могут выступать и нормативные акты, позволяющие выкупать «проблемные» объекты местным администрациям, завершать стройки и ставить новострой на баланс муниципалитетов.

В зону внешних конфликтов попадают и ситуации с использованием территорий вблизи жилых домов. Процесс строительства торговых центров, автостоянок, ремонтных мастерских и других объектов вблизи жилых домов, детских площадок так же должен быть более прозрачным. Зачастую горожане не узнают о строительстве объекта в тот момент, когда работы входят в активную фазу. Но даже в случае положительного судебного решения о несанкционированном или же не целевом строительстве снести данный объект представляется не всегда возможным. Для сноса строительного объекта иногда требуется до 40% сметной стоимости выстроенного здания. Такого рода финансовые издержки не выгодны для инвесторов и в результате, процесс легализации уже существующего строительного объекта вступает в новую фазу – «запуск в эксплуатацию любой ценой».

В этом случае одним из инструментов предотвращения конфликтных ситуаций могут выступать общественные слушания, когда по средствам активного участия собственников жилья решаются вопросы целевого использования территорий вблизи объектов жилищной инфраструктуры.

Приведенный перечень социальных эпизодов в сфере жилищного самоуправления с высокой степенью концентрации конфликтности не является исчерпывающим. Более того, в перспективе следует ожидать роста социальных конфликтов в жилищной сфере, обусловленного и повышением тарифов, и вероятностью введения обязательного страхования инвестиционной деятельности в рамках долевого строительства, и «свертыванием» ряда государственных программ в части поддержки институционализации форм социальной самоорганизации в жилищной сфере.

Однако нельзя не отметить и позитивных тенденций, связанных с процессом протекания социальных конфликтов в исследуемой сфере. Например, внутренний конфликт может служить средством для определения взаимного соотношения сил защитников антагонистических интересов, превращаясь в механизм поддержания или изменения внутреннего баланса сил в группе. В ходе конфликта выявляется реальный потенциал каждого противника, после чего становится возможным новое равновесие между ними и возобновление отношений на этой основе.

Несколько иную нагрузку на расстановку внутригрупповых отношений несут конфликты внешнего характера. Конфликтные отношения с другими группами или намерение вступить в такие отношения существенно влияют на внутригрупповую структуру. Группы, которые поглощены непрерывной внешней борьбой, обычно претендуют на абсолютную личностную вовлеченность своих членов, с тем, чтобы внешний конфликт привел в действие весь их энергетический и эмоциональный потенциал. Здесь существует ярко выраженная тенденция к подавлению внутренних конфликтов, сплочению группы⁷.

В качестве показательного примера может выступать система представительства интересов собственников посредством реализации деятельности НКО, работающих в «поле жилищно – коммунального хозяйства». 19 октября 2013 года, несмотря на активную политику снижения социальной напряженности в жилищной сфере, реализуемую органами исполнительной власти региона, в Приморье было создано первое Общественное движение по защите прав дольщиков. Наличие инициативной группы и высокая степень мотивации ее участников в части урегулирования конфликтов, является неотъемлемым, но не единственным условием успешного выхода их сложных ситуаций. Умение находить компромиссный вариант, «сглаживать углы» в ходе решения конфликтов предполагает наличие определенных навыков медиативной деятельности.

⁷ Козер Л.А. Функции социального конфликта.//Американская социологическая мысль.- М.- 1996.С.542-556.

Принятие компромиссного варианта взаимодействия между собственниками и их объединениями (ТСЖ, ЖК, ЖСК и т.п), управляющими компаниями, ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями, органами местного самоуправления и органами исполнительной власти на уровне субъекта федерации, определит сферу конструктивных отношений, основанных на сотрудничестве сторон, предполагающих прекращение конфликта путем его урегулирования и заключение медиативного соглашения.

Такой вариант разрешения социальных конфликтов позволит урегулировать споры в части выбора (изменения) способа управления многоквартирным домом, передачи технической и иной документации на дом, заключения договоров с поставщиками воды, тепла, электричества и т.п., осуществления функций начисления и формирования платежей за ЖКУ, заключения договоров управления многоквартирным; оформления, использования, отчуждения общего имущества собственников помещений и т.п.

Развитие института медиации в сфере жилищного самоуправления – альтернативной, внесудебной процедуры урегулирования споров с участием третьего лица, открывает перспективы снижения социальной напряженности в жилищной сфере.

Библиографический список:

1. Баталова Е.В., Лобода О.В. Товарищество собственников жилья в зеркале общественного мнения: оценка, проблемы и перспективы (на материалах Приморского края) // Вестник орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования. – 2012. - № 3 (23). – С. 86-90.
2. Козер Л.А. Функции социального конфликта.//Американская социологическая мысль.- М.- 1996.С.542-556.
3. Материалы аналитического отчета по итогам научного исследования по теме «Управление многоквартирными домами: уровень социальной агрессии» / Проект «Управление многоквартирными домами: уровень социальной агрессии», некоммерческая организация «Пермский Фонд содействия това-

риществам собственников жилья» // Некоммерческая организация «Пермский Фонд содействия товариществам собственников жилья» Исследование проведено с использованием средств государственной поддержки, выделенных в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 08 мая 2010 года № 300–рп.

4. Новая философская энциклопедия: В 4 тт. М.: Мысль. Под редакцией В. С. Стёпина. 2001.

5. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // Гарант [Электронный ресурс] / Информационно – правовой портал «Гарант» URL: <http://base.garant.ru/12138267/> (дата обращения: 04.11.13).

6. Цой Л.Н. Социальная организация и самоорганизация: конфликты и развитие личности / Л.Н. Цой // Мир психологии: Научно-методический журнал / Ред. Д.И. Фельдштейн. – 2011. – №2(66)апрель-июнь 2011. – с.96-108.