

**Постановка проблемы.** Высшим органом управления общим имуществом (в частности сообщества совладельцев многоквартирного дома (МКД)) является общее собрание собственников (ОСС). При этом далеко не в каждом кооперативном сообществе есть активисты, обладающие достаточной квалификацией для подготовки проектов решений ОСС, по которым можно достичь согласия в сообществе совладельцев. Так же организаторы проведения ОСС сталкиваются с проблемой «безбилетника» и уклонением от принятия ответственности участников за общее имущество.

Это обуславливает крайне низкую готовность активистов организовывать ОСС. В итоге, сообщества совладельцев общего имущества имеют низкое качество управления им. Так же здесь не редки ситуации, когда лица, получившие от ОСС доверие распоряжаться общим имуществом, злоупотребляют полученным общественным положением, пренебрегая интересами подавляющего большинства собственников.

**Актуальность темы исследования.** Решение проблемы организации принятия решений ОСС общего имущества, направленных на повышение качества его потребления, является важным элементом экономического развития. На почве организованного таким способом группового спроса возможно формирование новых требований к поставляемым товарам и услугам, что в свою очередь создаст дополнительные условия для ощутимой предпринимательской инвестиционной активности.

Повышение качества потребительских решений обеспечит необходимые условия для роста качества производимых товаров и услуг, что, в свою очередь, обеспечит рост конкурентоспособности общественной экономики в целом.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Российскими учеными проводится работа по осмыслению проблемы управления общим имуществом с активным использованием организации принятия решений общими собраниями его совладельцев. Результаты исследований приведены в научных трудах М.А. Гирченко, А.А. Баяндурова [1], Балякина Е.Б., Масалимова А.А. [2], Т. В. Беспалова [3], С.О. Сайбель, и других авторов.

Опираясь на исследования М. Олсона [4], целесообразно принять логику полезности применения государственной власти в контексте осуществления помощи потребителям кооперативным сообществам в плане создания условий для повышения доверия среди членов сообщества к соглашениям, принятым в них.

**Выделение нерешенных проблем.** Когда речь идет о решении совместных проблем граждан, в которых желательны их вложения, то в средних, не говоря уже о крупных, группах участников проблемной ситуации возникает проблема недоверия к самим участникам в том, что они сделают необходимые вложения в ее решение. Это существенно ограничивает круг решаемых общественных проблем. Таким образом общество лишается возможности самостоятельно решать свои проблемы. В

результате граждане имеют существенно пониженное качество потребления общего имущества.

Подготовка проектов решений ОСС МКД для подавляющего большинства совладельцев общего имущества (домов, потребительских кооперативов) является крайне сложной задачей из-за отсутствия заинтересованных активистов, готовых искать предложения сообществам совладельцев, обеспечивающие достижение согласия между ними. Данная работа, как правило, не оплачивается гражданами ни в добровольном, ни в обязательном порядке и не субсидируется государством.

Пассивность, уклонение граждан от участия в ОСС обусловленные нежеланием принимать на себя ответственность за общее имущество, обусловлены как отсутствием у собственников практических навыков к таким действиям, так и слабостью законодательной базы, обслуживающей данный процесс. В современном законодательстве уделяется мало внимания проблеме «безбилетника». Оно отдает приоритет государственным методам решения проблем, а не силам местного самоуправления. Это обуславливает патерналистические позиции граждан.

**Цель исследования** - выявить на муниципальном или более высоком уровне модель интересов госслужащих в развитии системы местного самоуправления до уровня готовности обеспечивать следующие действия:

- подготовку типовых (модельных) проектов решений общих собраний потребительских сообществ совладельцев общего имущества (в частности в МКД) и встраивание их в региональные программы развития местной инфраструктуры;

- осуществление инициирования к принятию совместных решений местных кооперативных сообществ, реализуя тем самым право собственников общего имущества на управление им;

- проведение курирования организационной работы по реализации совместных вложений совладельцев в решение своих хозяйственных задач. Достижение вложений гражданами в решение своих групповых проблем должно финансироваться из трех источников: бюджетного субсидирования, вложений предпринимателей, средств самих конечных потребителей.

**Результаты исследования.** В связи с тем, что государство обладает почти неограниченными возможностями лишения личных ресурсов граждан, то граждане опасаются проявлять самостоятельность в своей хозяйственной деятельности. Поэтому со стороны власти необходимы проактивные действия в плане предоставления прав гражданам в вопросах решения местных проблем. Это обеспечивает условия для роста инвестиционной активности.

Создание со стороны власти мер поддержки при подготовке программ решения местных проблем и организации принятия решений ОСС общего кооперативного имущества в потребительских сообществах (в том числе совладельцев МКД) обеспечит условия для формирования нестрого управляемого спроса. В этом заключается суть общественно-государственного партнерства.

Данный организованный и согласованный спрос обеспечит условия для предпринимательской активности с обеспечением более высокой полезности инвестиций, чем при прямой поддержке бизнеса без предварительной групповой работы с потребителями.

**Выводы.** Предоставление прав гражданам, обеспечивающих работоспособность потребительских сообществ, осуществляющих вложения в решение местных хозяйственных задач, является выигрышной стратегией для депутатов и представителей администраций. Эти меры, с одной стороны, помогают гражданам решать проблемы, с другой стороны, обеспечивают условия для инвестиционной активности, что в итоге является необходимым условием для наполнения казны.

Необходимо сформировать систему непосредственных интересов местных чиновников и депутатов в организации принятия потребительских решений общими собраниями граждан на уровне домов, микрорайонов и сельских поселений.