

ПОЧЕМУ ЗАСТРОЙЩИК НЕ МОЖЕТ «РАССТАТЬСЯ» С МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ИЛИ КАК ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРОТИВОСТОЯТ ОТЧУЖДЕНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ СВОЕГО ТРУДА

Д.Б. Литвинцев, канд. социол. наук, ассистент
(НГАСУ (Сибстрин), Новосибирск)

В статье предлагается авторская интерпретация понятия отчуждения труда застройщиков, ставшего результатом приватизации жилья в России. Выявлены и описаны две стратегии борьбы застройщиков с отчуждением многоквартирных домов, связанные с созданием аффилированных управляющих организаций и товариществ собственников жилья. Цель негативной стратегии – уклонение от исполнения гарантийных обязательств, несения расходов за содержание непроданных помещений и др. Позитивная стратегия предполагает поддержание положительного имиджа и репутации застройщика на рынке жилья с целью стимулирования продаж. Делается вывод о необходимости совершенствования институциональных механизмов регулирования строительной отрасли, направленных на препятствование реализации негативной стратегии.

Ключевые слова: отчуждение труда, недобросовестный застройщик, многоквартирный дом, собственники жилья, жилищные отношения

Приватизация жилья в России, начавшаяся в начале 1990-х гг., привела к становлению не просто новых жилищных классов и институтов [1], но и возникновению феномена отчуждения труда в строительной отрасли. По К. Марксу, именно возникновение частной собственности способствует отчуждению труда и его результатов (в том числе и в строительной сфере). Очевидно, данная проблема может рассматриваться в классическом дискурсе отношений между собственниками (застройщиками) и наемными работниками. Однако в рамках настоящей статьи наибольший интерес представляет проблема отчуждения труда самих застройщиков по отношению к результату – многоквартирному дому (далее – МКД).

Руководствуясь одним из современных подходов, определим отчуждение труда застройщика как превращение его деятельности и результатов в самостоятельную враждебную силу, которая начинает господствовать над ним [2, с. 37]. Результатом труда в данном случае становится сам МКД в лице его собственников (коллективный субъект). В настоящей статье понятия «застройщик» и «девелопер» рассматриваются как синонимичные, однако употребление их в сочетании подчеркивает особенности перехода от советского общества к современному капиталистическому.

Процедура отчуждения результатов труда застройщиков в России носит институциональный характер. Следуя формальным правилам и нормам, застройщики не просто передают в собственность жилые и нежилые помещения МКД в частную собственность, но и приобретают дополнительные обязательства. Исполнение своих обязательств или уклонение от них обуславливают две основные стратегии борьбы застройщиков с отчуждением – посредством создания аффилированной управляющей организации (далее – УО) или товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ).

Цели реализации недобросовестными застройщиками негативной стратегии:

1. Уклонение от безвозмездного устранения выявленных недостатков в течение гарантийного срока на МКД как объект долевого строительства, что предусмотрено ст. 7 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 [3]. Аффилированная УО или ТСЖ могут имитировать претензионно-исковую работу с застройщиком, способствуя пропуску сроков исполнения гарантийных обязательств.

2. Неисполнение обязанностей по внесению платы за содержание помещений, не переданных иным лицам, что предусмотрено ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации [4]. Аффилированная УО или ТСЖ может затягивать судебные процессы, включая непосредственно подачу документов в суд с целью пропуска сроков исковой давности в пользу застройщика.

3. Хищническое поведение по отношению к распределению прибыли в аффилированной УО, которой будет навязана выгодная для застройщика система бюджетирования (например, жесткий годовой бюджет [5]). Застройщик безоговорочно будет стремиться извлечь прибыль из деятельности УО, в том числе даже в ущерб качеству обслуживания МКД, невзирая на всевозможные санкции со стороны контрольно-надзорных органов.

4. Манипулирование результатами голосований на общих собраниях собственников помещений МКД в своих интересах. Имея подконтрольную УО или ТСЖ, застройщику легче, например, вынести на обсуждение и принять решение на общем собрании о взимании платы за ремонтные работы, которые застройщик обязан был провести в течение гарантийного срока.

Именно реализация негативной стратегии в большей степени способствует превращению результата труда застройщика (МКД) во враждебную силу, направленную против него самого. Исследователи отмечают, что недобросовестные застройщики, УО и ТСЖ, постоянно совершенствуют методы экономических преступлений, в том числе коррупционных, что усложняет их выявление и последующее расследование [6].

Противоположная (позитивная) стратегия заключается в добросовестном исполнении застройщиком своих обязательств перед собственниками помещений МКД, а также перед аффилированной УО или ТСЖ. Цель данной стратегии – поддержание положительного имиджа и репутации застройщика на рынке жилья, что в конечном счете способствует стимулированию продаж помещений в сданных в эксплуатацию МКД.

Существенным минусом данной стратегии нередко является инвестирование застройщика в деятельность аффилированной УО или ТСЖ с целью оказания дополнительных услуг собственникам помещений МКД, не предусмотренных принятым на общем собрании тарифом. Подобные мероприятия фактически включены в медиаплан застройщика, который ограничен по времени периодом активных продаж МКД. По окончании маркетинговых мероприятий собственники помещений МКД могут столкнуться с тем, что часть необязательных работ и услуг

больше не предоставляется. С целью сохранения достойного уровня обслуживания своего МКД собственники будут вынуждены пересмотреть перечень работ и услуг по содержанию общего имущества и неизбежно увеличить его стоимость на общем собрании.

Введение обязательных счетов эскроу в России имело как положительные, так и отрицательные последствия и не оказало существенного влияния на проблему отчуждения труда застройщиков [7].

Таким образом, обе стратегии так или иначе направлены на сопротивление застройщика неизбежному отчуждению результатов его труда – сданного в эксплуатацию МКД. При этом цели и способы реализации негативной и позитивной стратегий диаметрально противоположны несмотря на то, что обе они предполагают создание подконтрольных застройщику аффилированной УО или ТСЖ.

Развитие рыночных отношений в жилищной сфере России будет способствовать усилению отчуждения труда девелоперов, в связи с чем требуется дальнейшее совершенствование институциональных механизмов регулирования и санкционирования в строительной отрасли. Результатом этого должен стать эффективный институциональный контроль, а также создание жестких барьеров, препятствующих реализации застройщиками негативной стратегии.

Список литературы

1. *Литвинцев, Д. Б.* Формирование жилищных классов, институтов общего имущества и общего собрания как результат приватизации жилья в России // Общество и экономика. – 2021. – № 1. – С. 71–80.
2. *Зубарев, Е. В.* Отчуждение труда: понятие, экономическая категория и основные факторы // Челябинский гуманитарий. – 2010. – № 1 (10). – С. 36–39.
3. *Об участии* в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ. –

Текст : электронный // КонсультантПлюс. Надежная правовая поддержка.

4. *Жилищный* кодекс Российской Федерации : изм. от 12.07.2022 : введ. 2005-03-01. – Текст : электронный // КонсультантПлюс. Надежная правовая поддержка.
5. *Литвинцев, Д. Б., Нижальская, Н. И.* Управление многоквартирными домами в России за рамками бюджетирования // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. – 2021. – № 4 (19). – С. 93–102.
6. *Астафьев, С. А., Хомкалов, Г. В., Егеров И. М., Егерева, О. А.* Типичные способы совершения преступлений, связанных со строительством и эксплуатацией многоквартирных домов // Всероссийский криминологический журнал. – 2018. – Т. 12, № 4. – С. 541–549.
7. *Коган, А. Б., Чаецкий, А. А.* Анализ эффективности девелоперских проектов, финансируемых с использованием счетов эскроу // Экономический анализ: теория и практика. – 2019. – Т. 18, № 8 (491). – С. 1464–1477.