



Фото Анна Осипова

## Александр БЕЛЯВСКИЙ

директор Северо-Западного филиала  
Международного университета в Москве,  
кандидат педагогических наук,  
магистр делового администрирования



— В 2007 году горожане смогут стать богаче, объединившись в ТСЖ. Международный университет в Москве и его Северо-Западный филиал в Санкт-Петербурге научат всех желающих, как это сделать.

— Считаю, что главным событием в деловой, хозяйственно-экономической жизни Петербурга и петербуржцев в 2006 году стало то, что правительство города наконец-то приступило к практическому уничтожению последнего оплота социализма — ЖКХ. Раньше в центре жилищно-коммунального хозяйства города стояли ГУЖА (Государственные учреждения «Жилищные агентства»), которые выступали одновременно во всех ипостасях — и балансодержателя, и заказчика работ, и подрядчика, и контролера.

В результате в системе ЖКХ, с одной стороны, десятки лет бесконтрольно крутились и бесследно исчезали миллиарды коммунальных платежей, а с другой стороны, бесконтрольно ветшали, разваливались и приходили в упадок дома и дворы многострадальных петербуржцев, которые до сих пор не получили никакой компенсации за бесконечно длящийся так называемый плановый «недо-ремонт». Достаточно зайти в любой подъезд питерского дома, чтобы убедиться в этом.

Сегодня ситуация в этой сфере кардинально меняется. Жилые дома город стал передавать в эксплуатацию независимым (от произвола чиновников!) управляющим компаниям. В результате этого на жилищно-коммунальную сферу впервые стали распространяться законы рынка.

Принципиально важно и то, что правительство города одновременно стимулирует создание ТСЖ. Что это может дать городу и

горожанам в ближайшем будущем? Кратко говоря — достаточно быстрое и осязаемое экономическое благополучие и процветание. Каким образом?

Бывшие квартиросъемщики, завершив процесс приватизации, являются не просто собственниками квартир, но, объединившись в Товарищества собственников жилья, становятся коллективными собственниками всего дома, в котором живут.

Что это значит и что это дает? Это значит, что ТСЖ вправе претендовать на все помещения, имеющиеся в этом доме. Это дает жителям дома, объединившимся в ТСЖ дополнительное право на коллективное владение всей имеющейся в доме недвижимостью, которая всегда растет в цене. Если раньше первые этажи домов, подвалы уходили под залы игровых автоматов, табачные лавки и забегаловки, в результате чего за счет сдачи в аренду этих помещений обогащались соответствующие чиновники и всякого рода «ловкачи», то сейчас на коммерческой сдаче этих помещений в аренду могут и должны зарабатывать сами го-

В принципе, грядет настоящая капиталистическая революция. Это будет четвертая, самая мирная и самая созидательная революция в нашем городе — «колыбели» трех предыдущих революций. Если горожане в своей основной массе осознают революционную важность текущего момента, они смогут приступить к массовой капитализации своей собственности на этой основе и заметно улучшить и свое собственное благосостояние и, что не менее важно, благосостояние всего города, его проспектов, улиц и дворов.

Распоряжаясь нежилыми помещениями и помещениями общего пользования, находящимися в доме, а также земельными участками, и дворами, прилегающими к дому, ТСЖ только за счет одной коммерческой сдачи этих объектов смогут буквально за несколько лет изменить не только внешний и внутренний облик своих домов, но и всего города в целом. Кроме того, имея под своей юрисдикцией значительные объекты недвижимости, ТСЖ смогут брать под них целе-

## Грядет настоящая капиталистическая революция

рожане, проживающие в этих домах. Конечно, они вправе переоборудовать переданные в их законное пользование помещения под клубы по интересам для молодежи и пенсионеров, детские комнаты, тренажерные залы и т.д. Но могут, учитывая свое бедственное положение, и зарабатывать на этих помещениях, сдавая их в аренду, и за счет этого благоустроить дома, в которых живут.

вые кредиты и максимально капитализировать питерскую недвижимость, как жилую, так и коммерческую, что, безусловно, заметно повысит ее в цене. Кто от этого выиграет в первую очередь? Все петербуржцы! А для этого им необходимо выполнить два, в общем-то, несложных действия: завершить приватизацию своих квартир и объединиться в Товарищества собственников жилья.

В 2006 году произошло еще одно событие, которое коррелирует с тем, что я назвал капиталистической революцией в Санкт-Петербурге и в России в целом, или всеобщей капитализацией недвижимости. В 2006 году Нобелевскую премию мира неожиданно получил бангладешский профессор экономики господин Муххабат Юнус. За что он ее получил? За реализацию концепции микрокредита как инструмента преодоления бедности в своей стране. Благодаря использованию технологии микрокредита (который, в основном, получали домохозяйства и, в особенности, женщины-домохозяйки), господину Юнусу и созданному им народному банку удалось помочь вырваться из абсолютной нищеты примерно 50 миллионам своих сограждан. И это притом, что лачуги бангладешских бедняков стоят намного меньше и ни в какое сравнение не идут по своей залоговой стоимости с квартирами петербуржцев, даже самыми запущенными коммуналками.

Считаю очень перспективной идею объединения концепции создания ЖСК в нашем городе с технологией микрокредитов, разработанной господином Юнусом применительно к домохозяйствам Бангладеш, с которой Россия, к сожалению, сопоставима по такому показателю как доля населения, живущего ниже официального уровня бедности.

Как известно, за практический вклад в экономику благосостояния Нобелевский комитет присудил господину Юнусу и его коллегам по народному банку 10 миллионов шведских крон (1,4 миллиона долларов США). Я уверен, если идею развития ТСЖ органично соединить с технологией микрокредитов в питерскую народную недвижимость — уже в 2013 году (к 310 годовщине своего основания) наш город снова сможет называться гордым словосочетанием — блистательный Петербург! И если тогда мне, как автору плодотворной идеи — объединить в интересах возрождения города две взаимодополняющие технологии экономического процветания, Нобелевский комитет присудит Нобелевскую премию, я обязуюсь ровно половину передать на дальнейшее развитие питерских ТСЖ.

Конечно, последнее предложение можно рассматривать как новогоднюю шутку. Но все остальное — более чем серьезно. И если продолжить в серьезном духе, то со всей ответственностью хочу заявить, что уже в 2007 году в Санкт-Петербурге будут зарегистрированы сотни вновь созданных ТСЖ. Обязательно будут избраны члены Правления и Председатели ТСЖ, появятся сотни новоиспеченных руководителей, которых надо научить по-новому руководить этими совре-

менными социально-экономическими структурами со статусом юридических лиц.

Кто должен и практически сможет осуществлять переподготовку таких руководителей? Есть ли вуз, имеющий реальный опыт подготовки этого контингента? Да, такой вуз есть! Это Международный университет в Москве и его Северо-Западный филиал в Санкт-Петербурге.

Созданный 15 лет назад первым мэром Москвы Гавриилом Харитоновичем Поповым, Международный университет в Москве, как первый независимый, негосударственный вуз России, реализует бизнес-образовательные программы мирового уровня с ориентацией на

## В 2007 году наши прогнозы и ожидания сбудутся!

российский опыт предпринимательской и коммерческой деятельности.

Кстати, задумывались ли вы, уважаемые коллеги из директорского корпуса, почему Москва на протяжении всех 15 лет работы в новых условиях рыночных отношений стабильно демонстрирует лучшие показатели в экономическом развитии и социальном обеспечении горожан? Многие отвечают: потому что через Москву проходит львиная доля национальных капиталов. Да, это видимая сторона. Но есть еще другая сторона, которую не все видят и осознают. А она заключается в том, что первый мэр Москвы, доктор экономических наук (бывший декан экономического факультета МГУ), профессор Г.Х. Попов изначально организовал работу московского правительства по самым современным требованиям экономической науки. И в этом главный, можно сказать, научный секрет успешной деятельности правительства города Москвы.

Ныне действующий мэр Москвы Юрий Михайлович Лужков новейшую науку экономики благосостояния добавил и укрепил совершеннейшей организацией управления, и этот уникальный опыт изучается на Факультете управления крупными городами в Международном университете в Москве. Юрий Михайлович Лужков, являясь профессором МУМ и научным руководителем Факультета управления крупными городами, осуществляя функции генерального топ-менеджера Москвы, действует одновременно и как ученый-экономист, и как руководитель-практик и это, во многом, объясняет успех его начинаний.

Что касается проблемы эффективного использования жилой и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в интересах повышения благосостояния граждан и процветания города, перспектив использования

в этих целях такого действенного социально-экономического инструмента как ТСЖ и необходимости профессиональной подготовки руководящих кадров этих новых структур — Факультет управления крупными городами Международного университета в Москве на своей московской базе и на базе Северо-Западного филиала в Санкт-Петербурге, его высшей бизнес-школы и клуба МВА готов незамедлительно поделиться своим опытом с ведущими вузами Петербурга в подготовке вышеуказанных категорий руководителей. Кстати, уже имеется согласие Северо-Западной Академии государственной службы на объединение усилий двух российских столиц

и двух ведущих российских вузов в создании объединенного межстоличного факультета управления крупными городами.

Выражаю надежду, что в 2007 году наши прогнозы и ожидания сбудутся. Поздравляя читателей журнала «The Chief» с наступающим новым годом, хочу пожелать всем творческих и деловых успехов и напомнить, что если раньше мы получали высшее профессиональное образование на всю жизнь, то сейчас, в соответствии с современными установками ООН и ЮНЕСКО, образование должно идти через всю сознательную жизнь делового человека.

Учиться никогда не поздно, а если и поздно (я имею в виду в вечернее время), то это будет как нельзя вовремя и кстати — с точки зрения тех принципиально новых задач, которые ставит современный этап развития бизнеса в мире и в нашей стране перед государственными и коммерческими структурами, владельцами, собственниками бизнеса, топ-менеджерами, руководителями организаций и фирм.

