

Международная практика управления кондоминиумами на основе механизмов креативной экономики

*В.В. Иванов,
И.И. Григ*

УДК 339.9
ББК 65.5
И - 200

В настоящее время наблюдается динамичный рост креативной экономики, позволяющей коммерциализировать творческие идеи и процессы. Постоянно растущее влияние креативного сектора экономики на общее экономическое развитие страны отмечается в Великобритании, Австралии, Новой Зеландии и Гонконге, что подтверждается результатами исследований, посвященных картированию культурных и творческих ресурсов креативного сектора экономики, постоянно формируемого творческого класса в этих странах [1-5].

В 2011 году Martin Prosperity Institute были сформулированы принципы и проведено исследование глобального индекса креативности [7].

Анализ рейтинга стран по основным показателям исследования (см. таблицу 1) показал, что Россия занимает 30 место из 82, что указывает на существование достаточного потенциала в развитии креативной экономики в нашей стране.

Практика использования технологии выбора инструментов для решения проблем муниципального управления и повышения комфортности проживания людей выдвигает актуальную научно-практическую задачу коренной модернизации управления повсеместно формируемых кондоминиумов, максимального развития творческих способностей проживающих и привлекаемых ими людей на основе методов креативной экономики [8].

Авторское исследование международного опыта управления кондоминиумами, на основе механизмов креативной экономики показало, что ключевым критерием успеха модернизации кондоминиумов является генерация и внедрение креативных знаний, их коммерциализация с последующим распространением.

Таблица 1

Рейтинг стран по основным показателям креативной экономики [7]

Страна	Индекс креативности	Общий рейтинг	Креативный класс	Высокие технологии
Швеция	0.923	1	2	6
США	0.902	2	8	3
Финляндия	0.894	3	1	1
Дания	0.878	4	4	7
Австралия	0.870	5	7	15
Новая Зеландия	0.866	6	5	19
Канада	0.862	7	17	11
Норвегия	0.862	8	6	12
Сингапур	0.858	9	3	10
Россия	0.541	30	13	21

Исследования авторов в области управления кондоминиумами в России позволили выделить ключевую проблему его функционирования – отсутствие должного внимания со стороны самих собственников жилья, так называемого эффекта «апатии» к участию в управлении своей недвижимостью и контроля за деятельностью ТСЖ. Созданная сегодня инфраструктура для развития российских ТСЖ преимущественно решает задачи предоставления жильцам разноформатной недвижимости на ограниченных условиях, не позволяющих обеспечить эффективное управление ими [9].

Используемые в ТСЖ креативные идеи, в основном, касаются оформления подъездов, озеленения придомовой территории, что связано не только с недостаточной инициативностью проживающих, но и невозможностью для самих жильцов реализовать свой творческий потенциал из-за отсутствия успешных моделей финансирования.



Причиной большой популярности кондоминиума за рубежом, как формы владения недвижимостью, является его рассмотрение как наиболее ликвидного и перспективного вида инвестиций.

Наибольшее количество кондоминиумов «condominium» находится в США и Канаде. В Австралии аналогичное понятие – «Stratatile». Австралийская система принята в Сингапуре, Малайзии, на Фиджи, в ОАЭ (Дубай), в Индии. Во Франции такой тип владения носит название «Copropriete» (общая собственность), в Англии и Уэльсе – «Commonhold» (общее владение), в Южной Африке – Sectional Title, владельцы которого образуют юридическое лицо. В Норвегии кондоминиумы составляют около 19% [10].

Перспективность зарубежного кондоминиума (кондо) заключается в его организационной структуре, позволяющей выбирать несколько вариантов приобретения. В первую очередь, как для собственного проживания, так и для последующей сдачи в аренду или перепродажи. Следующим преимуществом кондо является то, что для его приобретения может требоваться относительно небольшая для рынка недвижимости сумма, например, в штате Калифорния США, в зависимости от месторасположения и площади, их стоимость колеблется от 150 тыс. до 1,5 млн долл. Роскошные пентхаусы в районе Wilsher Corridor стоят в районе 9 млн долл., а стоимость обычных кондо в таких домах начинается с 600 тыс. – 700 тыс. долл. [11]. Иностранный рынок кондоминиумов предоставляет огромные возможности выбора – дома, района, этажа, соседей и цены.

Крупнейшей мировой столицей кондоминиумов является город Торонто (Канада). Маркетинговый анализ рынка недвижимости Торонто, проведенный авторами статьи, показал [12], что в ноябре 2012 года средние цены на жилую собственность по Большому Торонто за прошедший 2011 год упали на 16%. Средняя стоимость отдельного объекта (Semi-Detached) жилой недвижимости по Большому Торонто составила 575 долл. По муниципальному Торонто средняя цена за год снизилась до 517 долл. по сравнению с прежней отметкой 520 долл. В пригородах (зоне 905-Rest of GTA («905»)) средняя цена за год поднялась до 463 долл. с прежней отметки 445 долл. Вместе с тем, цена недвижимости в кондоминиуме в целом по Торонто, по состоянию на декабрь 2012 года, остается стабильной – 338 долл. Исходя из вышеприведенного исследования, можно сделать вывод, что начало 2012 года обеспечило все предпосылки для стабильного роста цен на кондоминиум.

Анализ стоимости квадратных метров в кондоминиуме (регион Торонто), приведенный в таблице 2, показал, что ежемесячная плата за квартиру в кондоминиуме площадью 1 049 кв. м в среднем составляет 730,5 долл.

Таблица 2

Анализ стоимости квадратных метров в кондоминиумах Торонто [13]

Кондоминиум	Площадь квартиры в кондоминиуме (кв. метр)	Средняя площадь квартиры в кондоминиуме (кв.метр)	Плата за обслуживание (в долл.)	Средняя цена за обслуживание в месяц (в долл.)	Стоимость квартиры в кондоминиуме (в долл.)	Средняя стоимость квартиры в кондо в месяц (в долл.)
University Adelaide	1600 – 1799	1 049	1	730	1 675	
King &Bathurst	800-899		509		499	388
Bathurst& Wellington	1000-1199		768		859	
Yong/King	500-599		570		195	

Каковы же основные тренды продвижения механизмов креативной экономики. Исследование данных, приведенных в таблице 3, показывает, что креативная экономика напрямую влияет на прирост ВВП страны, а также оказывает эффективное действие на развитие креативного класса, вовлеченного в управление кондоминиумом.

Таблица 3

Влияние креативной экономики на ВВП страны и основные международные тренды развития

Страны / креативная экономика	Россия	США	Страны ЕС
В сфере недвижимости	1%	3%	2,1%
	Авторский анализ	Авторский анализ	Источник: [14]
Прирост ВВП	35%	80%	85%
	Источник: [15]		



<i>Страны / креативная экономика</i>	<i>Россия</i>	<i>США</i>	<i>Страны ЕС</i>
Креативный класс	30-39% Источник: [16] Ежегодный профессиональный отток достигает 80-100 тыс. человек (3 - 4 %).	30%	40%, при этом 80-90% составляют знания.
Источник: [17]			
Международная практика управления кондоминиумами позволяет обозначить основные тренды новых механизмов креативной экономики:			
Собственники могут рассматриваться как креативный класс; Внедрение инноваций в сфере предоставления услуг в кондоминиумах базируется на креативном подходе; Технологии креативной экономики основываются на моделях управления знаниями и информационными технологиями.			

Исследования показали, что около 38 миллионов человек – 30% всех работающих американцев, принадлежит к креативному классу. Ядро креативного класса составляют люди, занятые в научной и технической сфере, архитектуре, дизайне, образовании, искусстве, музыке и индустрии развлечений, чья экономическая функция заключается в создании новых идей, новых технологий и нового креативного содержания.

На сегодняшний день в России креативный класс насчитывает примерно 39% работоспособного населения, и включает два сегмента. Первый – профессионалы, представители классических интеллектуальных специальностей – работники таких секторов как здравоохранение, образование, право, бизнес и финансы. Второй – самый активный сегмент – ученые, инженеры, изобретатели, исследователи, также как художники, дизайнеры, писатели, музыканты. Данная общность – это ключевая «движущая сила экономики будущего». Именно поэтому механизмы креативной экономики являются той эффективной системой управления кондо, позволяющей увеличивать свою рентабельность и расширять возможности для комфортного проживания собственников в кондоминиуме за счет использования

всех ресурсов креативной экономики и прежде всего развития человеческого капитала.

Учитывая лучшую зарубежную практику работы кондоминиумов, уже реализованные в управлении ТСЖ в многоквартирных домах наработки, авторы предлагают новые комбинированные механизмы креативной экономики, которые будут способствовать повышению управляемости ТСЖ с использованием креативных технологий.

Первый механизм: разработка креативных идей на основе моделей управления знаниями и информационными технологиями – заключается в использовании креативного потенциала и способностей жителей по генерированию ими новых идей комфортного проживания. В качестве главного инструмента рекомендуется использовать технологии краудсорсинга [18,19].

Правление ТСЖ размещает на официальном вебсайте вопросы по самым острым проблемам его развития и привлекает жителей к активному участию в обсуждении и дискуссиях, позволяющих найти консенсус и внести коррективы в стратегию управления на основе рейтингования полученной информации. Соответствующее программное обеспечение может быть приобретено как на зарубежном, так и на российском рынке.

Второй механизм: развитие государственно-частного партнерства в сфере управления ТСЖ, который будет базироваться на развитии профессионализма собственников, привлечении зарубежных и российских креативных инноваций в сфере управления и предоставления услуг. Результатом станет быстрое внедрение энергосберегающих технологий, оперативное бюджетирование выделяемых государственными органами средств и оптимального финансирования со стороны собственников ТСЖ, использование самых известных инновационных достижений в области жилищно-коммунального хозяйства. Плюсом использования данного механизма является и то, что непосредственно сами жители будут мотивированы на улучшение их жилищных условий, частные компании предложат самые интересные технологические рыночные решения, органы власти будут заинтересованы в эффективном использовании средств с жесткой антикоррупционной защитой. Кроме того, использование данного механизма позволит жильцам знать друг друга в лицо, участвовать в публичных профессиональных дискуссиях, формировать нормальные уважительные человеческие отношения между соседями. А это значит, появится сплоченность, сопереживание, не безразличие к уюту на лестничных этажах дома, внешнему виду жилого дома и, конечно, к устройству собственной безопасности проживания. Среди используемых технологий – заполнение опросных листов по выяснению, например, необходимости создания на свободных площадях ТСЖ «Домашнего клуба» с библиотекой, фитнес-залом или, например, голосование по бонус-системе оплаты внедрения различных креативных идей.

Третий механизм: применение инструментов эффективного экономического управления ТСЖ. Используя исследования в области управления недвижимостью,



обосновывая эффективную ценообразование, стимулируя развитие управленческих инструментов воздействия на бизнес-процессы, ТСЖ решает задачи ускорения оборачиваемости денежных средств, минимизации рисков, привлечение инвестиций и т.д. В международной практике управления кондоминиумом люди воспринимают создаваемое управленческое креативное пространство как предоставление возможности для творческой самореализации с учетом различных экономических инструментов, индивидуальных способностей и увлечений горожанина, собственника недвижимости. Нам предстоит только реализовать подобный подход.

Четвертый механизм: развитие конкретных профессиональных навыков, управляющих кондоминиумами. Механизм базируется на приобретении управленцами новых творческих способностей по использованию широкого диапазона методов управления, таких как: повышение квалификации сотрудников ТСЖ в области тарифной политики, маркетинга, управления персоналом, информационных, управленческих, финансовых технологий и т.д.

Пятый механизм: коммерциализация возникших в ТСЖ креативных идей, предусматривающих не только их непосредственное использование в кондо, но и разработка модели продаж идей во внешнюю среду. Креативная экономика напрямую пересекается с интеллектуальным правом, поэтому все разработанные идеи и механизмы должны быть не только умело коммерциализированы, но и защищены.

Предложенные механизмы креативной экономики основываются на самом эффективном и надежном факторе – потенциале неограниченного источника, которым является интеллектуальный капитал. Результатами применения механизмов креативной экономики будут: достижение сочетания интересов управленца и собственников, привлечение необходимых человеческих, инновационных и инвестиционных ресурсов для повышения комфортности проживания на территории жилых комплексов, обсуживаемых кондоминиумами. В свою очередь это позволит применять гибкие финансовые стратегии, кондоминиум станет самым эффективным и рентабельным способом управления многоквартирным домом, количественным и качественным развитием человеческих талантов, использование на практике разнообразных, в том числе и международных управленческих механизмов и инструментов креативной экономики, что будет способствовать развитию современного города и обеспечению комфортного проживания людей.

БИБЛИОГРАФИЯ:

1. Australia's Strategic Framework for the Information Economy 2004–2006. Режим доступа: http://www.dbcde.gov.au/__data/assets/pdf_file/0018/20457/New_SFIE_July_2004_final.pdf
2. Centre for International Economics (2005); Режим доступа: http://www.thecie.com.au/content/publications/ciesydneys_transport_infrastructure.pdf

3. Economic & Social Research Council (2003); Режим доступа: http://www.esrc.ac.uk/_images/AR05-06_tcm8-4519.pdf
4. Hui D., Chung-Hung NG., Mok P. (2004): A Study on Creativity Index. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.cnel.gov.pt/document/creativity_index_hong_kong.pdf, свободный. Загл. с экрана. Яз. англ.
5. The Work Foundation (2007): Staying Ahead: the Economic Performance of the UK's Creative Industries. [Электронный ресурс] режим доступа: <http://headshift.com/dcms/index.cfm?fuseaction=main.viewBlogEntry&intMTEEntryID=3095>, свободный. загл. с экрана. англ. яз.
6. Иванов В.В., Коробова А.Н. Государственное и муниципальное управление с использованием информационных технологий. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 383 с. – (Национальные проекты).
7. Исследование глобального индекса креативности. Martin Prosperity Institute, 2011. Режим доступа: <http://martinprosperity.org/media/GCI%20Report%20Sep%202011.pdf>
8. Иванов В.В., Коробова А.Н. Муниципальное управление. Справочное пособие. М.: ИНФРА-М, 2013 г. – 718 с.
9. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 225 с. – (Национальные проекты).
10. Грачева О., статья: «За и против жизни в кондоминиуме». Электронный источник: <http://www.jjc.ru/Pages/za-i-protiv-zhizni-v-kondominiume/>
11. EWT INTERNATIONAL. США. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://ewtinternational.aurumode.com.ua/index.php?page=ssha&hl=rus>
12. Статистические данные. Совет по недвижимому имуществу в Торонто (the Toronto Real Estate Board (TREB.)) [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://toreal.blogs.com/>
13. «The Toronto Condo Team» продажа недвижимости в Торонто по состоянию на декабрь 2012 года. Электронный источник <http://www.torontocondoteam.ca/>
14. Журнал Новой экономической ассоциации, №5, Москва 2010.-192 с. <http://journal.econorus.org/pdf/NEA-5.pdf>
15. Подберезкин А.И. Национальный человеческий капитал. ТОМ III Идеология русского социализма. Книга 3. Креативный класс и идеология русского социализма. – М.: МГИМО, 2011. Режим доступа: http://nasled.ru/sites/default/files/doc/capital/hc_t3_b3.pdf
16. Флорида Р. Креативный класс в России — это 39% работоспособного населения. Электронный источник: <http://pulseparty.ru/articles/view/384/>
17. Флорида Р. Креативный класс: люди, которые меняют будущее. Richard Florida (The Rise of The Creative Class and How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life). — Пер. с англ. — М.: Издательский дом «Классика-XXI», 2005. — 421с. Электронный источник: http://prepod.nspu.ru/file.php/149/met.prob.psikh./Florida_Kreativnyi_klass.pdf
18. Иванов В.В., Коробова А.Н. Международные технологии краудсорсинга для развития инновационных кластерных зон. // Российский внешнеэкономический вестник. – 2012.- №2. - с. 48-55.
19. Иванов В.В., Коробова А.Н. Инфраструктурное обеспечение краудсорсинга для продвижения инноваций. // Российский внешнеэкономический вестник. – 2012.- №3. - с. 38-43.

