

Институционализация «эффективного собственника» в многоквартирном доме

А.В. Ермишина

Л.В. Клименко

Южный федеральный университет

Идеология рыночного реформирования жилищно-коммунального комплекса в России во многом строилась на формировании рыночно-ориентированного поведения конечных потребителей жилищных и коммунальных услуг – жителей многоквартирных домов (МКД). В основе такого поведения лежит чувство собственности на жилье. Именно поэтому жилищная реформа началась с массовой бесплатной приватизации жилого фонда. Однако несмотря на создаваемые с 1994 г. условия для образования товариществ собственников жилья (ТСЖ) как организационно-правовой формы функционирования коллективного собственника многоквартирного дома, реальной самоорганизации собственников жилья среди владельцев приватизированных квартир так и не возникло.

С целью определения степени зрелости собственников многоквартирных домов, их готовности к ответственному управлению общим имуществом, а также выявления факторов и условий, способствующих формированию «эффективного собственника» в МКД в 2009 г. нами было проведено исследование поведения городских жителей в Ростове-на-Дону и – Азове.¹ Ростов-на-Дону – областной центр, крупный промышленный и культурный город с высокими доходами населения, большим количеством многоквартирных домов, более 25% площади которых управляется товариществами собственников жилья. г. Азов – небольшой город Ростовской области с более низкими доходами населения и острыми социальными проблемами вследствие закрытия крупных машиностроительных предприятий. Исследование было построено на проверке ряда гипотез с использованием социологических качественных и количественных методов анализа, включающих проведение фокус-групп и полуструктурированных интервью с жителями многоквартирных домов.²

Результаты исследования в целом подтвердили его основные гипотезы.

Возможности внедрения самоуправления в МКД непосредственно связаны с отношением жителей к состоянию собственного дома и степени их удовлетворенности жилищными и коммунальными услугами. Менее двадцатой доли респондентов в полной мере удовлетворены состоянием дома и качеством ЖКУ. Основное же большинство опрошенных двух городов (56,0% в Ростове и 67,5% в Азове) оценивают уровень комфортности проживания как средний, когда существуют «проблемы с состоянием дома, качеством жилищных и коммунальных услуг».

В результате исследования выяснилось, что для подавляющего большинства населения городов Ростова-на-Дону и Азова наиболее острой является проблема ценовой доступности жилищно-коммунальных услуг, причём азовчанами данный вопрос воспринимается наиболее болезненно. Так, высокая стоимость коммунальных услуг заботит 66,3% опрошенных жителей Ростова-на-Дону и 76,0% азовчан. А уровень оплаты услуг по техническому содержанию дома беспокоит 37,3% ростовчан и 56,5% опрошенных в Азове соответственно.

Опрошенное население областного центра несколько чаще, чем жители Азова, отмечает в качестве серьёзной проблемы, препятствующей повышению комфортности проживания, пассивность жильцов в решении проблем ЖКХ, их неумение принимать коллективные решения, договариваться по важным вопросам (15,9% в г. Ростове-на-Дону и 2,0% - в г. Азове).

Готовность к коллективным действиям зависит также от степени информированности населения о государственной политике в сфере ЖКХ. Результаты опроса фиксируют низкий уровень знаний горожан о содержании, принципах и ходе реализации реформ в сфере жилищно-коммунального хозяйства. При этом опрошенные ростовчане демонстрируют несколько большую осведомленность и компетентность (рис. 1).

¹ Проект реализован Центром технологизации региональной и муниципальной деятельности Института экономики внешнеэкономических связей Южного федерального университета в партнерстве с Ростовской ассоциацией товариществ собственников жилья (председатель – С.А. Атаманенко) при участии Центра прикладных социологических исследований Педагогического института ЮФУ (к.с.н., доц. Л.В. Клименко). При реализации проекта использовались средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 192-рп. по результатам II-го Открытого конкурса проектов некоммерческих неправительственных организаций, имеющих социальное значение, в сфере проведения социологических исследований и мониторинга состояния гражданского общества «Проблемы развития современного российского общества».

² Полуструктурированные интервью (опрос) проводились среди собственников многоквартирных домов в г. Ростове-на-Дону и г. Азове Ростовской области. В выборке опрошенных были пропорционально представлены основные половозрастные и территориальные подгруппы населения города. В Ростове-на-Дону – 600 опрошенных в 9-ти районах города, в г. Азове – 200 опрошенных в 4-х районах города.

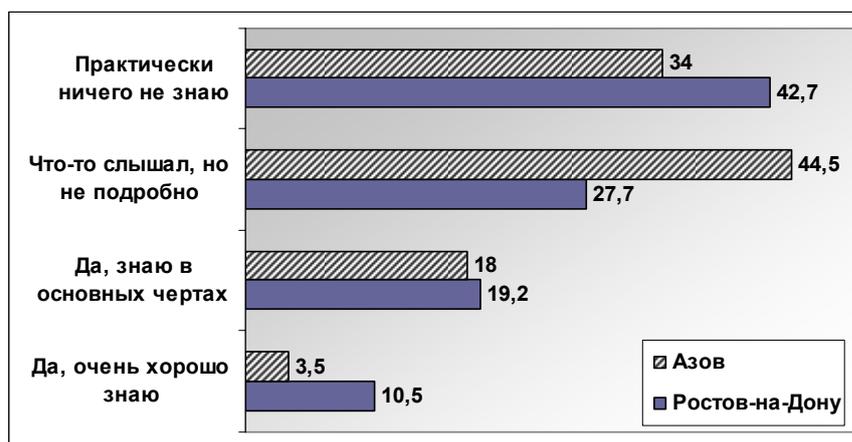


Рис. 1. Степень осведомленности групп респондентов о проводимой в стране реформе жилищно-коммунального хозяйства

Нельзя назвать оптимистичными прогнозы респондентов о развитии системы жилищно-коммунального обслуживания. Полагают, что ситуация в ЖКХ скорее всего улучшится, только пятая часть опрошенных ростовчан и менее третьей доли жителей Азова. Более 40% горожан считают, что в их доме в сфере ЖКУ ничего не изменится, и ещё шестая доля респондентов двух групп предполагают, что состояние жилищно-коммунального хозяйства в обозримом будущем скорее всего ухудшится.

Результаты исследования текущего уровня зрелости собственников жилья в МКД, их готовности и способности принимать ответственные решения в сфере управления домом показывают, что в настоящее время для *основного большинства собственников жилья* характерна скорее *пассивная позиция и явно выраженная ориентация на перекладывание ответственности за состояние сферы ЖКУ на органы власти*. Так, 86,0% от всего массива опрошенных согласны с утверждением, что городские и федеральные власти должны заботиться о состоянии их домов. Ещё 65,9% респондентов полагают, что решение жилищно-коммунальных проблем в большей степени зависит от участия государства в управлении и финансовом обеспечении ЖКХ, чем от активности самих жильцов.

Необходимо отметить, что 84,4% опрошенных горожан при этом выказывают солидарность и с мнением о том, что жильцы сами должны активнее участвовать в управлении своим домом. Вместе с тем, реально личная деятельность самих респондентов по управлению МКД незначительна, больше половины из них (65,4%) стараются вовремя оплачивать жилищные и коммунальные услуги и считают, что этого вполне достаточно. Ещё 28,1% - обычно поддерживают инициативы соседей и только 6,5% опрошенных жителей МКД проявляли активность и выступали инициаторами коллективных действий в своем доме. Таким образом, можно заключить, что *отмеченные у основного массива опрошенных горожан установки на участие в самоуправлении являются скорее декларативными, чем действенными*.

Что касается степени выраженности «чувства собственности» на общедомовое имущество, то и здесь фиксируется невысокий уровень зрелости собственников. Так, более половины (54,4%) собственников жилья скорее не готовы вкладывать собственные дополнительные средства в капитальный ремонт общедомового имущества. И уже 70,8% респондентов не согласны с тем, что жильцам необходимо самостоятельно внедрять энергосберегающие технологии в своих домах.

В процессе анализа социологических данных были выделены целевые группы жильцов, т.е. сегменты респондентов, которые потенциально являются активистами самоуправления в МКД. Эмпирические результаты показали, что в качестве таковых могут выступать собственники, имеющие опыт проявления жилищных инициатив, которых мы назвали «инициаторы» (но таких мало, только 6,5% от всего массива опрошенных), и опрошенные, выражающие готовность участвовать в самоуправлении, названные нами «активными» – (20,9%).

Особый интерес представляет анализ факторов, которые по мнению собственников жилья в многоквартирных домах, затрудняют развитие самоуправления в МКД. Результаты социологического опроса показывают, что ростовчане на первые по степени значимости места выносят позиции возможного повышения стоимости обслуживания МКД (вариант ответа «сильное, мешает» отметили 56,2%), незаинтересованности самих собственников жилья (55,8%) и отсутствие навыков принятия коллективных решений (55,2%). Во вторую очередь, самоорганизации жителей областного центра препятствует ситуация недоверия населения к активистам-управленцам ТСЖ (47,0%), недостаток просветительской и пропагандисткой деятельности в отношении самоуправления со стороны органов власти (43,0%) и трудности в подборе компетентного председателя и членов правления (40,8% соответственно).

Азовчане в качестве причин, мешающих внедрению новых форм управления многоквартирными домами чаще всего рассматривают различный уровень материального достатка жильцов одного дома (вариант «сильное, мешает» выбрали 54,5%). Все остальные факторы беспокоят жителей Азова гораздо меньше.

Обращает на себя внимание значительная разница во взглядах горожан на характер группового

взаимодействия жильцов. Недоверие к возможным и реальным управленцам многоквартирными домами гораздо выше в Ростове, чем в Азове. Кроме того, существенная разница фиксируется в отношении недостатка разъяснительной работы со стороны местной власти и противодействия со стороны управляющих компаний. Данные позиции рассматриваются ростовчанами в качестве препятствующих формированию ТСЖ в несколько раз чаще, чем опрошенными жителями г. Азова.

Более выраженные проблемы в коммуникациях между жильцами в ростовском сегменте показывает и следующий вопрос (рис. 2). Отмечают достаточное число своих соседей, которым доверяют и которые готовы лично участвовать в управлении домом, только пятая часть респондентов-ростовчан и уже практически половина жителей Азова. А также полагают, что таких людей совсем мало или не знают о таких людях около 40% опрошенных первой группы и только десятая доля – во второй.

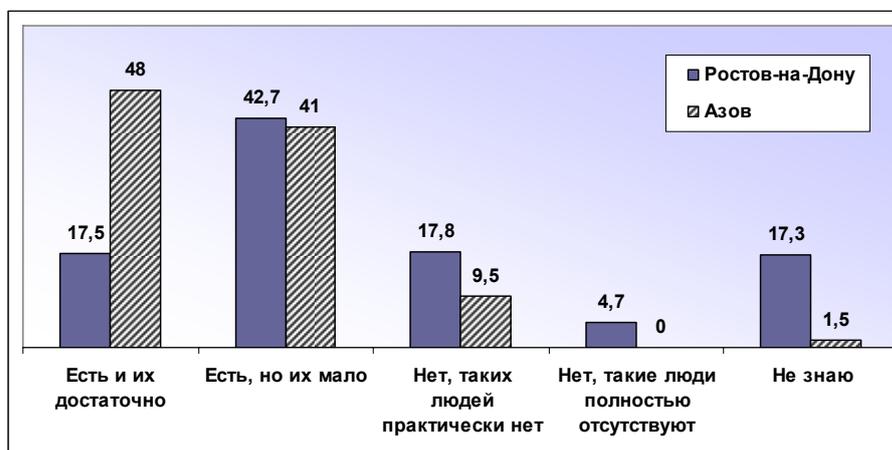


Рисунок 2 - Наличие среди соседей респондентов людей, которым они доверяют и которые готовы лично участвовать в управлении домом, т.е. войти в Правление ТСЖ или домовый комитет

Поведенческие установки горожан и степень их активности в сфере жилищно-коммунального обеспечения проявляются и в ориентациях собственников на проективные способы реагирования в случае ухудшения качества ЖКУ. Ростовчане демонстрируют большую степень активности путем отстаивания своих прав в суде (38,8% против 10,5%) или реализации протестных действий (18,2% против 0,0%). Но также для большего количества жителей областного центра характерна пассивно-смирительная позиция, когда собственники готовы платить больше, лишь бы избежать лишних хлопот (14,5% против 1,5%). (См. табл. 1).

Таблица 1 - Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос:
«В случае ухудшения ситуации с состоянием вашего дома и уровнем ЖКУ какая линия поведения более вероятна для Вас?»

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
1	Готов платить больше, лишь бы избежать лишних хлопот и проблем	14,0	1,5
2	Могу отказаться от оплаты в знак протеста	18,2	-
3	Буду обращаться с жалобами в суд или в органы власти	38,8	10,5
4	Буду сам разбираться в этих проблемах и объяснять соседям, что надо делать	14,0	56,0
5	Обращусь в домовый комитет, управляющую компанию, правление ТСЖ и пр.	1,2	23,5
6	Затрудняюсь ответить	18,5	9,5

Для принявшего участие в исследовании населения Азова доминирующей моделью реагирования на ухудшение жилищно-коммунального обслуживания является ориентация на собственные силы и кооперацию с соседями (56,0%). А ещё также 23,5% азовчан в случае проблем с состоянием МКД обратятся непосредственно к структурам, которые должны контролировать качество предоставляемых услуг (т.е в домовый комитет, управляющую компанию, правление ТСЖ и пр.). (См. табл. 1).

Таким образом, в настоящее время основная масса жильцов инертна (ограничивается оплатой жилищно-коммунальных услуг), ориентирована на выжидательную позицию в отношении государственных ведомств, проявляет относительно низкий уровень доверия к другим жильцам и невысокую степень выраженности «чувства собственности», в т.ч. и на общедомовое имущество в многоквартирном доме. А присущее большинству респондентов представление о необходимости активного участия жильцов в

самоуправлении является скорее декларативным, т.к. не сопряжено с осознанием личной ответственности и инициативности в решении жилищно-коммунальных проблем МКД.

Территориальная специфика изучаемых установок проявляется в том, что, судя по результатам опроса, ростовчане реже участвовали в собраниях по выбору способа управления домом, для них в большей степени характерны проблемы в коммуникациях с другими жильцами, недоверие к активистам-управленцам. В решении проблем, связанных с жилищными и коммунальными услугами, жители областного центра также чаще делают упор на нормативно-правовую информированность, ориентированы на решение вопросов через суды.

Население Азова во многом чаще склонно договариваться между собой, формировать и поддерживать горизонтальные социальные связи внутри МКД. Однако для азовчан существенным препятствием в процессе распространения активистских практик является ситуация социального неравенства между жильцами МКД. Таким образом, на сегодняшний момент в Азове несколько больше возможностей в области солидаризации собственников, что является необходимым условием для развития самоуправления. В то время как в урбанизированной среде г. Ростова более распространен индивидуализм и атомизация социальных отношений, что может затруднять налаживание практик совместных инициатив жильцов в сфере управления МКД.

Результаты проведенного эмпирического исследования подтверждают гипотезу о том, что решение многих задач реформирования переходной экономики блокируется существующей в России вертикальной схемой общественного договора [1], [2]. Если горизонтальный общественный договор для России вообще неорганичен, и построение капитализма сопровождается насильственным применением западных моделей к российской реальности в рамках вертикального контракта, то институт коллективного собственника в многоквартирном доме (МКД) оказывается институциональной ловушкой, а реализуемая уже почти 15 лет рыночная модель реформирования жилищно-коммунального комплекса в России не имеет шансов на успех. Следовательно, необходима иная концепция реформы ЖКХ.

Между тем нормативно-правовая среда и декларируемые принципы государственной политики в данной сфере создают необходимые условия проектирования новых эффективных институтов, в том числе и института коллективного собственника в многоквартирном доме. Поэтому важно поддержать естественные процессы самоорганизации в МКД, имеющие пока локальный характер, исследовать факторы их успешности с тем, чтобы подготовить институциональные условия развития массовых процессов в данной сфере.

Разработанный на основе результатов исследования комплекс технологических мероприятий по формированию эффективного собственника в многоквартирном доме включает образовательную, организационную и экономическую составляющие. Целенаправленная деятельность по повышению информированности, технологической грамотности и активности жителей МКД в том, что касается извлечения благ из собственности, способна в достаточно короткий срок оказать положительное воздействие на формирование «эффективного собственника» в МКД и решение ряда локальных коммунальных проблем.

Наиболее эффективными инструментами институционализации эффективного собственника и повышения самоорганизации жильцов МКД являются стандартизация и пропаганда лучшей практики управления МКД, формирование «клуба лидеров МКД», организация открытых демонстрационных зон, а также доступных библиотек и кодексов успешного опыта эффективных собственников (в частности, подготовка и реализация пилотных проектов в области капитально-инновационного ремонта МКД).

Массовое использование технологии формирования эффективного собственника жилья в многоквартирном доме способно качественно повысить уровень спроса на жилищные и коммунальные услуги, что, в свою очередь, приведет к развитию конкуренции на рынке ЖКУ, внедрению ресурсосберегающих и повышающих комфортность жилья технологий и услуг, а также переводу ситуации в области ЖКХ из сферы преимущественно политического противоборства в сферу социально-экономического партнерства собственников жилья, структур жилищно-коммунального бизнеса и власти.

Библиография

1. Аузан А.А. Общественный договор и гражданское общество // Мир России, 2005. № 3.
2. Сидорина Т.Ю. Социальный контракт и гражданское общество в исторической перспективе и современных российских реалиях // Экономический вестник Ростовского государственного университета. 2007. №2. Том 5. С. 124-125.