

Л.И. Полищук, Е.И. Борисова

Микроэкономика самоорганизации: анализ эффективности ТСЖ в России

В последние годы в России повсеместно возникают товарищества собственников жилья (ТСЖ) – ассоциации жильцов многоквартирных домов, создаваемые для совместного управления общей собственностью (инфраструктура зданий, текущий и капитальный ремонт, охрана, использование прилегающей территории и пр.) Учреждение ТСЖ логичным и естественным образом завершает приватизацию жилого фонда передачей прав и обязанностей по содержанию общей собственности владельцам жилья. Несмотря на очевидные преимущества такого подхода и его соответствие мировой практике, внедрение ТСЖ в России сталкивается со значительными препятствиями, отчасти связанными с несовершенством сектора коммунальных услуг в стране, отчасти – с недостаточной способностью граждан к самоорганизации. Успешная работа ТСЖ требует совместных действий жильцов по созданию клубных благ и управлению коллективными ресурсами, выстраивания эффективных «агентских» отношений с управляющими органами ТСЖ и подрядными организациями (управляющими компаниями), достижения согласия между жильцами в отношении бюджета ТСЖ и направлений расходования средств, и т.п. Недостаток опыта самоорганизации в России, в том числе на «микроуровне» жилых домов, несомненно, является одной из причин нередко наблюдаемого отторжения института ТСЖ или его «захвата» бюрократией или предприятиями сферы ЖКХ. Вместе с тем наблюдаемые проблемы могут быть связаны с состоянием жилого фонда, диспаритетом между финансовыми возможностями жильцов и издержками содержания жилищной инфраструктуры, институциональными факторами и пр. В докладе представлены результаты анализа эффективности российских ТСЖ, позволяющие точнее диагностировать возникающие в этой сфере проблемы и оценить потенциал самоорганизации в российском обществе. По материалам обследования около ста ТСЖ в Москве и Перми методом стохастической границы рассчитаны оценки эффективности вошедших в выборку ТСЖ. При помощи регрессионного анализа дано объяснение вариации этих оценок воздействием экономико-технологических, социальных и институциональных факторов. Особое внимание уделяется роли социального капитала, характеризующего способность жильцов к самоорганизации и совместным действиям в общих интересах. Установлена значимость всех трех групп факторов, в том числе размера и возраста жилого дома, «договороспособности» жильцов, и подотчетности и прозрачности работы правления. Вместе с тем исследование не выявило значимого вклада традиционных индикаторов социального капитала – уровня доверия и взаимной помощи – на эффективность работы ТСЖ; куда важнее оказывается специфическая форма социального капитала – активность участия жильцов в работе ТСЖ и их способность к достижению согласия относительно работы организации. В частности, с точки зрения традиционных индикаторов запасы социального капитала в Перми заметно выше, чем в Москве. В то же время «техническая гражданская компетентность» собственников жилья в Москве выше, чем в Перми, чем в значительной степени и объясняется в среднем более высокая эффективность ТСЖ в первом из названных городов. В ряде случаев отмечается также преобладание технических и физических факторов над социальными – так, возраст жилого дома вносит отрицательный вклад в эффективность ТСЖ, и это означает, что эффект износа жилья преобладает над накоплением социального капитала за время совместного проживания в одном здании. Аналогичным

образом при прочих равных условиях более благополучны ТСЖ, созданные в больших зданиях – материальные выгоды финансирования «клубных благ» компенсируют хорошо известные трудности достижения согласия в больших группах. Результаты исследования дают более ясное представление о границах возможностей ТСЖ в России. В реально складывающихся условиях выбор наилучших (second-best) институциональных и организационных форм реформы ЖКХ представляет собой нетривиальную задачу, решению которой способствуют идентификация и оценка влияния факторов, воздействующих на эффективность ТСЖ.