

ВЗГЛЯД ИЗ РЕГИОНОВ

А. В. Ермишина, Л. В. Клименко

В поисках эффективных собственников в многоквартирном доме



Ермишина Анна Вениаминовна — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории экономического факультета Южного федерального университета (ЮФУ) (Ростов-на Дону, Россия).

Email: avermishina@sfedu.ru



Клименко Людмила Владиславовна — кандидат экономических кандидат социологических наук, доцент кафедры социальных коммуникаций и технологий Педагогического института Южного федерального университета (ПИ ЮФУ), (Ростов-на-Дону, Россия).

Email: lucl@yandex.ru

В статье¹ представлены результаты качественного и количественного исследования процесса формирования эффективного собственника в многоквартирном доме в ходе реформирования жилищно-коммунального комплекса России. Выявлено, что существующий в настоящее время уровень зрелости собственников приватизированного жилья в многоквартирных домах является недостаточным для успешного реформирования жилищно-коммунального комплекса, внедрения новых коммунальных технологий. Для большинства собственников жилья в многоквартирном доме характерны пассивность, неорганизованность, склонность к государственному и муниципальному издвигенчеству, отсутствие навыков принятия коллективных решений, недоверие к соседям и власти, актуальна проблема «безбилетника». Результаты проведенного эмпирического исследования подтверждают гипотезу о том, что решение задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) блокируется существующей в России вертикальной схемой общественного договора. Следовательно, целесообразна иная концепция реформы ЖКХ в рамках совершенствования либеральной раздаточной экономики.

Ключевые слова: собственник жилья; жилищно-коммунальные услуги; коллективная собственность; коллективное действие; многоквартирный дом; общественный договор; раздаточная экономика; товарищество собственников жилья.

Формирование эффективного собственника жилья как условие успеха реформы ЖКХ в России

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

¹ Проект реализован в 2009 г. 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. При реализации проекта использовались средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с Распоряжением Президента Российской Федерации от 14 апреля 2008 г. № 192-рп.

приватизации жилого фонда. А с возникновением личной индивидуальной собственности на жильё стало формироваться в обществе и отношение к частной собственности вообще. По результатам социологических исследований, и в XXI в., более 10 лет спустя после начала реформирования, понятие «частная собственность» в наибольшей степени ассоциируется у россиян с квартирой [Горшков, Тихонова, Андреев, Горюнова 2005: 4]. И в этом смысле жильё выступает особенно значимым индикатором отношения россиян к частной собственности вообще.

На начало 2010 г. городское население России составило 103,8 млн человек, или 73,1% от общего числа россиян. Более 84% городского населения проживают в многоквартирных домах, подавляющее большинство людей, проживающих в квартирах, являются их собственниками (более 74%) [Тихонова, Акатнова, Седова 2007: 71; Щербакова 2009; Щербакова 2010,]. Однако важно обратить внимание на тот факт, что многие собственники жилья ещё не воспринимают своё недвижимое имущество как потенциальный источник дополнительных рентных доходов. Даже те 4% населения России, которые имеют второе жильё, не умеют или не хотят использовать экономически рациональным образом принадлежащую им собственность [Горшков, Тихонова, Андреев, Горюнова 2005: 8]. Иначе говоря, отношение к частной индивидуальной собственности как к потенциальному источнику доходов в России в массовом масштабе пока не сформировалось.

Владельцы жилья, проживающие в многоквартирных домах и являющиеся потребителями жилищных и коммунальных услуг, реализуют прежде всего свои собственные потребности, которые находятся в нижней части известной пирамиды потребностей Маслоу [Maslow 1954]. Но для обеспечения многих факторов комфортности проживания собственникам квартир необходимо сорганизоваться, то есть согласовать свои интересы, принять коллективное решение, осуществить коллективное действие. Фактически жилищная самоорганизация и является первым уровнем выстраивания горизонтальных связей, которые образуют гражданское общество. Более того, с процесса формирования эффективного коллективного собственника, возможно, начинается и решение других проблем реализации общественных интересов и развития гражданского общества в России — движение территориального общественного самоуправления (ТОС), развитие местного самоуправления, широкое участие граждан в деятельности организаций некоммерческого сектора.

В многоквартирном доме наибольшее значение имеет поведение именно частного коллективного собственника, эффективно управляющего общим имуществом многоквартирного дома, предъявляющего организованный спрос на жилищные и коммунальные услуги. Жильцам многоквартирного дома необходимо совместно выстраивать цивилизованные договорные отношения с бизнесом, действующим в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг, и защищать свои интересы. Однако именно задача реформы ЖКХ по формированию эффективных коллективных собственников в многоквартирных домах оказалась одной из самых сложных. Несмотря на создаваемые с 1994 г. условия для образования товариществ собственников жилья (ТСЖ) как организационно-правовой формы функционирования коллективного собственника многоквартирного дома, товарищество так и не стало преобладающим способом управления жилым фондом (см. рис. 1). На конец 2007 г. 25 300 ТСЖ обслуживали всего 8,2% жилого фонда России. Если учесть то, что практически во всех вновь вводимых домах изначально образуются ТСЖ, а большинство бывших жилищно-строительных кооперативов также были вынужденно преобразованы в ТСЖ в 2005–2006 годах², получается, что реальное движение коллективных собственников жилья среди владельцев приватизированных квартир так и не возникло.

² Статья 14 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» императивно обязывала ЖСК реорганизовываться до 1 января 2007 г. в ТСЖ при выплате пая всеми членами кооператива. В 2005–2006 годах многие ЖСК были преобразованы в ТСЖ. Однако данное положение было отменено Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Согласно ст. 122 Жилищного кодекса РФ реорганизация в ТСЖ стала не обязанностью, а правом ЖСК. В связи с внесением этих изменений процесс реорганизации ЖСК в ТСЖ, набравший к 2007 г. большие обороты, сильно замедлился.

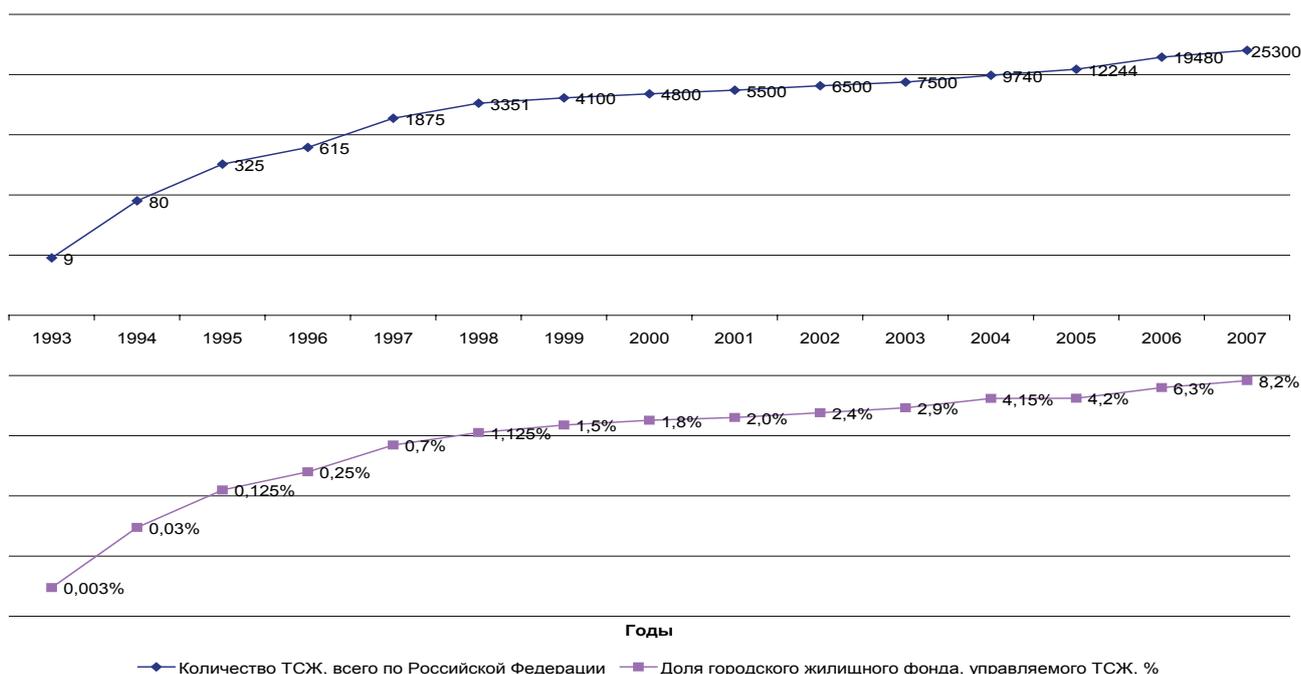


Рис. 1. Экспонента роста товариществ собственников жилья в России, 1994–2007 годы³

В 2007–2009 годах в стране снова активизировался процесс образования ТСЖ для управления многоквартирными домами. Но основной причиной этого движения явилась деятельность Фонда содействия реформированию ЖКХ, средства которого на капитальный ремонт МКД распределялись в регионы и муниципальные образования при условии выполнения требований, в числе которых значилось и наличие не менее 5% ТСЖ в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования [О Фонде...2007: 14]. Необходимость выполнить условие ФЗ-185, чтобы получить средства государственной поддержки на проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов, на многих территориях привела к новой волне стимулирования местными властями создания ТСЖ, в том числе и «липových». При этом реальная массовая жилищная самоорганизация собственников так и не началась, что существенно тормозит решение важнейших проблем модернизации ЖКХ страны.

В соответствии с действующим Жилищным кодексом многие вопросы относительно условий проживания в многоквартирном доме сегодня решаются только собственниками помещений. Проведение капитального ремонта, изменение состава общего имущества, выбор управляющей организации и определения условий договора, самоорганизация в ТСЖ незаконны без проведения общего собрания собственников жилья [Жилищный кодекс РФ 2004: 44]. Получение бюджетного финансирования на капитальный ремонт в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предполагает определенную долю софинансирования собственников, о чем собственники многоквартирного дома также должны принять решение.

Между тем в 2008 г. финансовая поддержка из средств Фонда была предоставлена в размере только 75,61% от предусмотренного на 2008 г. предельного объема средств Фонда (в 2007 г. она была намного меньше) [Годовой отчет... 2007; Годовой отчет... 2008]. Одной из причин отсутствия массового участия муниципальных образований в конкурсах на получение средств для проведения капитального ремонта многоквартирных домов из Фонда содействия реформированию ЖКХ является низкая активность жителей МКД по организации капитального ремонта общего имущества. Муниципальные образования

³ Построено авторами статьи по данным Министерства регионального развития РФ; см.: <http://archive.minregion.ru>

не смогли обеспечить выполнение таких требований Фонда, как доля ТСЖ среди многоквартирных домов и финансирование собственников.

Однако без формирования эффективного коллективного собственника, способного сорганизовывать свои интересы и действия, создать систему управления объектом собственности и несущего бремя собственности, а также и эффективно использующего эту собственность, успех рыночного реформирования жилищно-коммунального комплекса России невозможен. Без возникновения института эффективного собственника жилья, предъявляющего организованный спрос на рынке жилищных и коммунальных услуг, невозможно и развитие конкуренции среди поставщиков услуг, нет стимулов для внедрения ресурсосберегающих и повышающих комфортность жилья технологий.

Таким образом, эффективный собственник в многоквартирном доме — это собственник жилья, несущий бремя собственности как необходимости текущих и капитальных расходов по содержанию личного и общедомового имущества, эффективно использующий свою собственность в качестве источника настоящих или будущих рентных доходов и способный к соорганизации своих интересов и действий с другими собственниками в МКД, что позволяет создать эффективную систему управления многоквартирным домом как единым имущественным объектом.

С целью определения степени зрелости собственников многоквартирных домов, их готовности к ответственному управлению общим имуществом, а также для выявления факторов и условий, способствующих формированию эффективного собственника в МКД, нами в 2009 г. было проведено исследование поведения городских жителей в двух городах Ростовской области — Ростове-на-Дону и Азове. 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. Азов — небольшой город Ростовской области с более низкими доходами населения и острыми социальными проблемами, являющимися следствием закрытия крупных машиностроительных предприятий.

Логика исследования построена на последовательном решении ряда задач с использованием социологических качественных и количественных методов анализа, включающих организацию фокус-групп и проведение полуструктуризированных интервью с жителями многоквартирных домов. Фокус-группы и полуструктуризированные интервью (опросы) проводились среди собственников многоквартирных домов в Ростове-на-Дону и Азове. В выборке опрошенных были пропорционально представлены основные половозрастные и территориальные подгруппы населения этих городов. В Ростове-на-Дону были опрошены 600 человек в девяти районах города, в Азове — 200 человек в четырех районах города.

В качестве исследовательских были поставлены следующие задачи:

- оценить степень удовлетворённости горожан сложившейся системой жилищно-коммунального обслуживания;
- провести анализ уровня информированности и ожиданий собственников жилья в связи с реформированием жилищно-коммунального комплекса;
- выявить текущий уровень «зрелости» собственников жилья в МКД по целевым подгруппам;
- охарактеризовать степень и формы реального участия собственников в управлении многоквартирными домами;
- выделить факторы формирования готовности собственников к самоорганизации для управления МКД.

Общая оценка горожанами существующей системы жилищно-коммунального хозяйства и перспектив её реформирования

Возможности эффективного внедрения новых форм управления жилищно-коммунальной сферой непосредственно связаны с оценкой населением текущего состояния дел в сфере ЖКХ. В связи с этим целесообразным является изучение степени удовлетворённости жильцов сложившейся системой жилищно-коммунального обслуживания и проективных ожиданий собственников жилья от реформ в сфере ЖКХ отдельно по Ростову-на-Дону и по Азову.

Одним из показателей удовлетворенности является обобщенное отношение населения к состоянию сферы жилищно-коммунальных услуг по месту проживания. Менее 1/20 респондентов в полной мере удовлетворены состоянием дома и качеством жилищно-коммунальных услуг (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»; на существование острых проблем с состоянием дома, качеством ЖКХ указывают несколько большее число ростовчан (31,3%), чем жителей Азова (22,0%) (см. рис. 2).

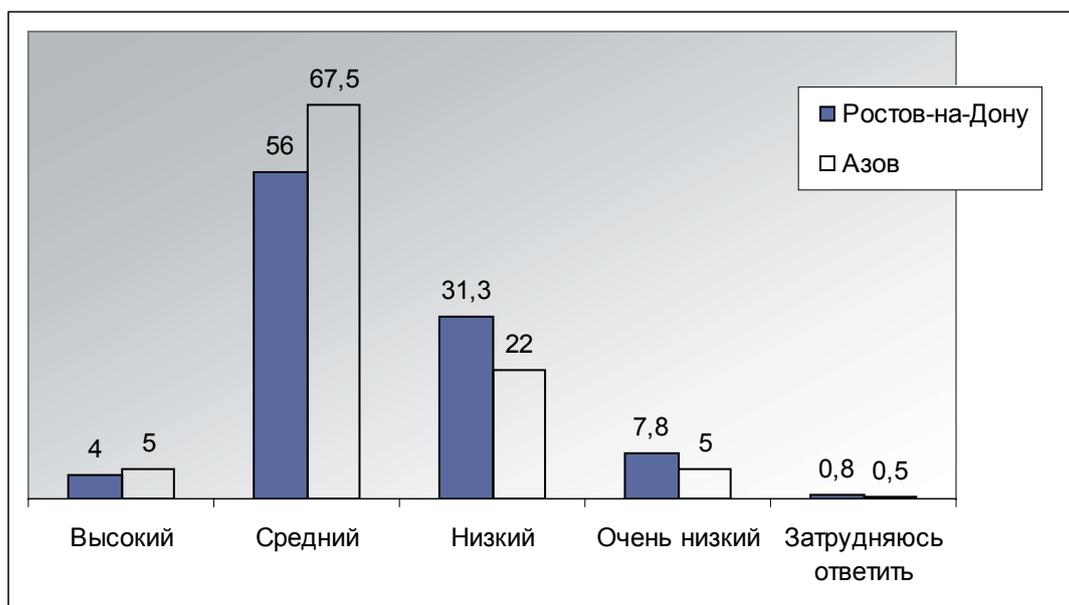


Рис. 2. Уровень состояния дома и качества ЖКУ по мнению респондентов, %

Эмпирические замеры выявляют уже более заметную разницу в восприятии жителями двух городов наиболее болезненных для них проблем современного функционирования ЖКХ. На первых местах, по числу опрошенных, располагаются позиции ценовой доступности жилищно-коммунальных услуг. Вместе с тем для ростовчан уровень цен на ЖКУ — менее болезненный вопрос, чем для жителей Азова. Так, высокая стоимость коммунальных услуг заботит 66,3% населения первой группы и 76,0% второй. А уровень оплаты услуг по содержанию дома беспокоит 37,3% ростовчан и 56,5% опрошенных в Азове соответственно (см. табл. 1).

Таблица 1

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Какие проблемы Вашего дома сегодня самые болезненные?», %**

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
1	Высокая стоимость услуг по содержанию дома (жилищных услуг)	37,3	56,5
2	Высокая стоимость коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение)	66,3	76,0
3	Недобросовестность и низкая квалификация работников ЖКХ	20,2	0,5
4	Отсутствие контроля со стороны органов власти за состоянием жилья и ЖКУ	26,7	1,5
5	Низкое качество предоставляемых жилищных услуг	21,3	6,0
6	Низкое качество предоставляемых коммунальных услуг	17,8	43,0
7	Безнаказанность организаций при невыполнении обязательств по договорам ЖКУ	17,2	10,5
8	Низкая активность, равнодушие собственников жилья в защите своих прав	9,7	2,0
9	Отсутствие конкуренции среди организаций, предоставляющих жилищные услуги	4,3	–
10	Отношения между соседями, невозможность договориться по важным вопросам	6,2	–
11	Особых проблем не вижу	5,2	7,5
12	Другое	8,7	1,5

Результаты опроса показывают, что ростовчане примерно в равной степени обращают внимание на отсутствие эффективных механизмов контроля за состоянием ЖКХ и работой управляющих организаций (26,7% и 17,2%), на низкое качество жилищных услуг (21,3%) и на недостаточный уровень профессионализма работников ЖКХ (20,2%). В то же время жители Азова наиболее остро реагируют на качество предоставляемых коммунальных услуг (43,0%) (см. табл. 1).

Кроме того, опрошенные из областного центра несколько чаще отмечают в качестве серьезной проблемы пассивность жильцов в решении проблем ЖКХ, их неумение принимать коллективные решения, договариваться по важным вопросам (15,9% в Ростове-на-Дону и 2,0% в Азове) (см. табл. 1).

Результаты опроса свидетельствуют о низком уровне информированности горожан о проводимой в последние годы в нашей стране реформе ЖКХ. Не более 1/3 ростовчан и около 1/5 жителей Азова «хорошо» или «в основных чертах» знают об этой реформе. Очень низкую степень осведомленности («практически ничего») демонстрируют уже 42,7% респондентов из Ростова-на-Дону и 34,0% опрошенных в Азове (см. рис. 3).

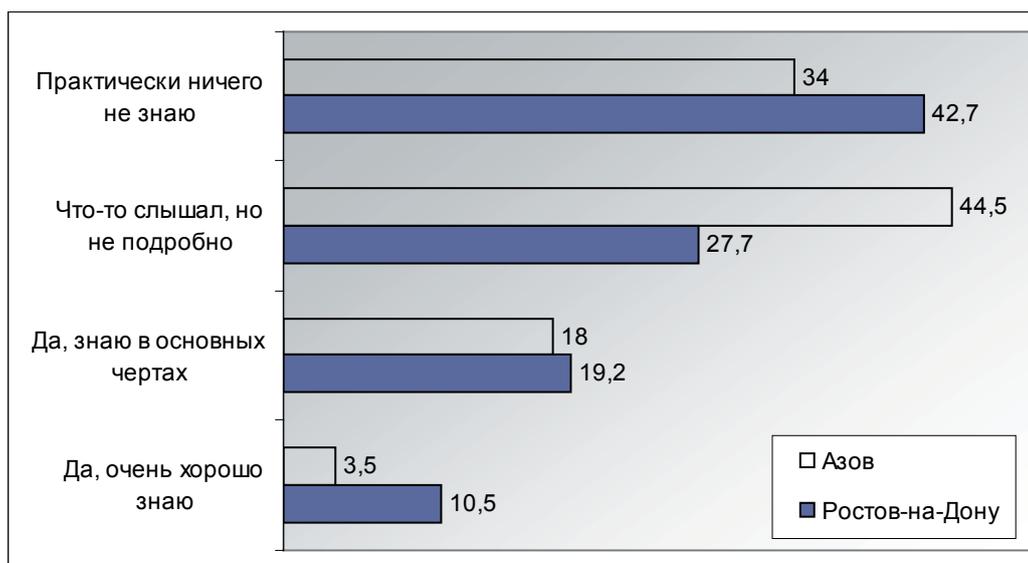


Рис. 3. Степень осведомлённости групп респондентов о проводимой в стране реформе ЖКХ, %

Ещё более низкая степень осведомленности выявлена в результате анализа ответов на «открытый» вопрос о конкретном содержании основных направлений реформы ЖКХ. В этом случае уже 1/2 (половина) жителей Ростова и 2/3 жителей Азова не смогли дать информативный ответ на поставленный вопрос (см. табл. 2).

Среди тех содержательных принципов реформы, которые респонденты смогли указать, в количественном отношении выделяются следующие позиции: переход на новую систему оплаты ЖКУ; создание ТСЖ и управляющих компаний; выделение бюджетных средств для проведения капитального ремонта многоквартирных домов (см. табл. 2).

Таблица 2

Распределение ответов подгрупп респондентов на «открытый» вопрос «В чём заключаются основные направления реформы ЖКХ?», %

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
1	Перевод ЖКХ города на рыночные принципы функционирования	5,7	0,5
2	Переход на новую систему оплаты ЖКУ и изменение принципов ценообразования на услуги ЖКХ	12,0	–
3	Формирование новых форм управления путем создания ТСЖ	8,5	7,6
4	Формирование конкуренции на рынке ЖКУ	2,2	1,5
5	Разделение функций заказчика услуг ЖКХ и подрядчиков по их предоставлению	1,7	–
6	Создание службы заказчика (управляющей компании)	1,7	11,7
7	Обеспечение системы контроля за предоставлением ЖКУ и оплаты их по факту предоставления	4,8	1,0
8	Стимулирование организации ресурсосбережения в ЖКХ	1,2	–
9	Создание механизмов привлечения внебюджетных инвестиций в ЖКХ	0,8	–

Продолжение таблицы 2

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
10	Реформирование социальной политики в сфере ЖКХ	2,7	–
11	Добиться более высокого качества ЖКУ, улучшить состояние ЖКХ	5,3	0,5
12	Выманивание денег у жильцов, повышение тарифов, обогащение чиновников	2,5	2,5
13	Выделение средств на капитальные ремонты, на аварийные дома	7,5	2,5
14	Ничего не происходит, реформа только «на бумаге»	2,0	0,5
15	Другое	0,3	1,5
16	Не знаю, затрудняюсь ответить	51,9	72,6

Ответы респондентов на вопрос «Слышали ли Вы о проводимой в стране реформе, по которой Ваш дом по решению общего собрания жильцов может быть капитально отремонтирован за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ?» также показывает низкую степень информированности горожан в отношении данного направления реформы. Указывают на своё знание по данному вопросу 37,8% ростовчан и 15,0% жителей Азова. Отмечают вариант ответа «что-то слышал, но не понял» ещё 33,5% опрошенных первой группы и 26,0% — второй. И наконец, демонстрируют свою полную неосведомлённость 28,7% населения Ростова и практически вдвое больше жителей Азова — 59,0%.

Таким образом, можно фиксировать общий низкий уровень знаний горожан о содержательных принципах и ходе реализации реформ в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Причём ростовчане демонстрируют более высокий уровень информированности, чем жители Азова.

Основными источниками информации об изменениях в сфере ЖКХ для большинства респондентов-ростовчан выступают телевидение (федеральные каналы — 51,4%, региональные — 24,5%), периодическая печать (26,4%), а также родственники и соседи (28,0%). Жители Азова в большей степени ориентированы на периодическую печать (36,0%), региональное (26,5%) и федеральное (24,5%) телевидение, а также на информацию, получаемую от правления ТСЖ (20,5%) и от родных и знакомых (19,0%) (см. табл. 3).

Таблица 3

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Из каких источников Вы обычно получаете информацию об изменениях в сфере ЖКХ?», %

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
1	Телевидение (федеральные каналы)	51,4	24,5
2	Телевидение (региональное вещание)	41,2	26,5
3	Периодическая печать (газеты, журналы)	26,4	36,0
4	Радиопередачи	4,2	3,5
5	Знакомые, друзья, родные	14,1	5,0
6	Соседи	13,9	14,0
7	Правление ТСЖ	3,5	20,5
8	Организации в сфере ЖКХ	3,2	4,5
9	Нормативно-правовые документы	5,4	8,0

Продолжение таблицы 3

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
10	Интернет	4,0	1,5
11	Социальная реклама	0,7	–
12	Квитанции об оплате ЖКУ	8,2	–
13	Доска объявлений	7,4	1,0
14	Другое	8,1	6,5
15	Ниоткуда, мне это не интересно	2,2	–

Нельзя назвать оптимистичными прогнозы респондентов в отношении развития системы жилищно-коммунального обслуживания. Только 1/5 часть опрошенных ростовчан и менее 1/3 жителей Азова полагают, что ситуация в ЖКХ скорее всего улучшится. Более 40% горожан думают, что в их доме в сфере ЖКУ ничего не изменится, и ещё 1/6 респондентов двух групп думают, что состояние жилищно-коммунального хозяйства скорее всего ухудшится (см. рис. 4).

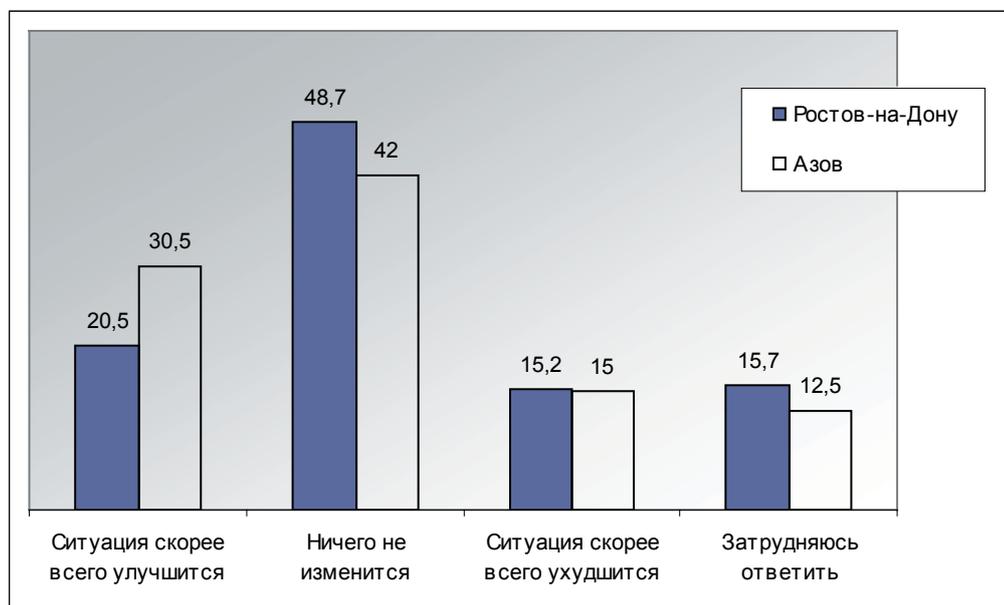


Рис. 4. Оценка респондентами будущих изменений в сфере ЖКУ по месту их жительства, %

Подводя итоги сравнительного анализа восприятия горожанами современного функционирования ЖКХ и перспектив его реформирования, можно сделать следующие выводы:

- основное большинство населения двух рассматриваемых городов Ростовской области наиболее болезненно воспринимает проблему ценовой доступности жилищно-коммунальных услуг, причём для жителей Азова данный вопрос стоит наиболее остро;
- во вторую очередь ростовчан заботят различные аспекты структурно-организационного и содержательного функционирования системы жилищно-коммунального обслуживания (уровень конкуренции в отрасли, формы контроля и его действенность и т. п.), в то время как среди жителей Азова на второе место по числу ответов с большим отрывом выходит проблема низкого качества ЖКУ;
- подавляющее большинство опрошенных демонстрирует низкий уровень информированности об основных направлениях жилищно-коммунальной реформы; на этом фоне у респондентов-ростовчан отмечается несколько более высокий уровень информированности, чем у жителей Азова;

- основными источниками информации об изменениях в сфере ЖКХ среди населения Ростова выступает федеральное телевидение и печатные СМИ, тогда как жители Азова в большей степени ориентированы на периодическую печать и региональное телевидение.

Чувство собственности в целевых подгруппах жильцов МКД

В социологическом исследовании ставилась задача выявления текущего уровня зрелости собственников жилья в МКД, их готовности и способности принимать ответственные решения в сфере управления домом. Результаты опроса показывают, что в настоящее время для *основного большинства собственников жилья* в вопросе перехода на новые формы участия в управлении МКД характерны скорее *пассивная позиция и явно выраженная ориентация на перекладывание ответственности на органы власти*. Так, 86,0% от всех 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 также солидарны с мнением о том, что «жильцы сами должны активнее участвовать в управлении своим домом». Вместе с тем личная деятельность собственников по управлению МКД незначительна: больше половины респондентов (65,4%) стараются вовремя оплачивать жилищные и коммунальные услуги и считают, что этого вполне достаточно; ещё 28,1% обычно поддерживают инициативы соседей; 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 действительными*.

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 переводить дома на энергосберегающие технологии⁴. Вместе с тем, по мнению практически половины горожан (51,0%), наиболее эффективным способом обеспечения функционирования МКД является самоуправление, то есть управление многоквартирным домом через товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительный кооператив (ЖСК) или с помощью непосредственного управления (НУ). В пользу управляющих компаний высказались только 12,0% опрошенных.

Охарактеризовав общие для населения двух городов результаты по степени выраженности у жителей МКД чувства собственности, необходимо перейти к сравнительному анализу результатов исследования **по целевым сегментам**, для чего весь массив респондентов был дифференцирован на несколько подгрупп по следующим основаниям:

⁴ Результаты опроса фиксируют рассогласованность ответов респондентов по блоку общедомового имущества. Так, 68,5% респондентов согласились с утверждением «Для меня очень важна рыночная стоимость моей квартиры, поэтому я хорошо осведомлён о техническом состоянии общедомового имущества и забочусь о том, чтобы оно улучшалось», что не соответствует процентным показателям по двум описанным выше позициям. Данное обстоятельство, на наш взгляд, объясняется методическим недочётом при составлении социологического инструментария. А именно, формулировка последней позиции провоцирует так называемый эффект внушения, когда важность рыночной стоимости квартиры для респондента связывается с заботой о состоянии общедомового имущества. Хотя это может быть и не так. Поэтому в последующем анализе мы не будем принимать во внимание результаты по данному вопросу.

- по критерию текущего способа управления МКД;
- по критерию личной готовности участвовать в управлении МКД;
- по критерию наличия знакомых, участвующих в управлении МКД.

В первом случае сегментирование опрошенных проведено в соответствии с существующей формой управления многоквартирным домом, в котором проживает респондент. В первую подгруппу вошли респонденты, в чьих домах существует самоуправление (ТСЖ, ЖСК, НУ); их число составило 27,5% от всего массива опрошенных. Во второй сегмент были отобраны жители МКД, управляемых коммерческими организациями — управляющими компаниями (56,5% соответственно). Далее эти группы именуется «*Самоуправление*» и «*УК*».

Во втором случае были выделены две подгруппы жильцов, которые выразили готовность или неготовность участвовать в управлении своим домом (то есть войти в правление ТСЖ или домовый комитет для контроля за управляющей компанией). А именно, один подмассив составили те респонденты, которые на соответствующий вопрос ответили: «Точно готов», «Скорее готов» и «Уже являюсь членом ТСЖ или участвую в НУ» (20,9% от всего массива). В другой подмассив вошли горожане, ответившие на данный вопрос: «Скорее не готов» и «Совершенно не готов» (72,9%). Далее они именуется «*Активные*» и «*Инертные*».

И наконец, в последнем случае весь массив опрошенных был дифференцирован по вопросу: «Есть ли среди Ваших знакомых люди, которые активно участвуют в управлении своим МКД и имеют успешный опыт такой деятельности?». В первую подгруппу были отобраны респонденты, у которых такие знакомые есть (сегмент «*Знакомы с активистами*»), а вторая («*Не знакомы с активистами*») включала тех респондентов, у которых таких знакомых нет или они не знают об этой деятельности своих знакомых (51,4 и 48,6% соответственно).

Выделенные сегменты нами избраны в качестве целевых, так как могут содержать в себе типологизирующие факторы, отражающие разницу в текущем уровне зрелости собственников жилья в МКД. Остановимся на сравнительном рассмотрении установок данных подгрупп респондентов в отношении личной инициативности и ответственности жильцов в решении проблем управления своим МКД.

Эмпирические замеры показывают, что на общем фоне преобладания патерналистских установок, когда жильцы ждут от государства решения их проблем в сфере ЖКУ, тем не менее выделяется некоторое преобладание респондентов с более выраженным чувством собственности в сегментах «*Самоуправление*» в МКД, «*Активные*» и «*Знакомы с активистами*». Но степень выраженности данных установок по указанным сегментам не равномерна.

Так, скорее не согласны с утверждением о том, что государственная власть должна заботиться о состоянии МКД, 27,7% опрошенных из подгруппы «самоуправление» и только 9,3% из группы «УК». В сегменте «*Активные*» не разделяют эту точку зрения также большая доля респондентов, чем в группе «*Инертные*» (22,8 против 11,5%). И больше таких респондентов в группе «*Знакомы с активистами*» МКД, чем среди тех, кто с активистами не знаком (17,8 против 10,0%) (см. табл. 4).

Таблица 4

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Укажите своё отношение к каждому из приведённых ниже утверждений», %**

Текст ответа	Самоуправление	УК	Активные	Инертные	Знакомы с активистами	Не знакомы с активистами
Городские и федеральные власти должны заботиться о состоянии моего дома и управлять нашим общим имуществом						
Скорее согласен	72,3	90,7	77,2	88,5	82,2	90,0
Скорее не согласен	27,7	9,3	22,8	11,5	17,8	10,0
Решение жилищно-коммунальных проблем в большей степени зависит от участия государства в управлении и финансовом обеспечении ЖКХ, чем от активности самих жильцов						
Скорее согласен	52,3	71,5	62,3	66,2	55,2	77,1
Скорее не согласен	47,7	28,5	37,7	33,8	44,8	22,9
Жильцы сами должны активнее участвовать в управлении своим домом (в организации/ управлении ТСЖ, выборе управляющей компании, составлении договора управления, контроле исполнения договоров и т. д.)						
Скорее согласен	90,0	84,1	88,0	83,2	88,6	79,9
Скорее не согласен	10,0	15,9	12,0	16,8	11,4	20,1

В подгруппах «Самоуправление» и «Знакомы с активистами» уже в большей степени выражена ориентация на личную ответственность жильцов в решении жилищно-коммунальных проблем, когда в утверждении противопоставляются степени участия государства и самих собственников (около половины опрошенных). В то же время сегменты «Активные» и «Инертные» практически единодушны в том, что государство должно доминировать в управлении и финансовом обеспечении ЖКХ (более 60%). А также основное большинство (более двух третей) респондентов всех целевых групп разделяют установку, что жильцы должны повысить свою активность в управлении МКД. Но, как мы видим на примере сегмента «Инертные», подобная установка не обязательно реализуется в готовность принять личное участие в управлении своим домом (см. табл. 4).

Кроме того, фиксируется расхождение между установками опрошенных на необходимость активного участия жильцов в управлении своим домом и характеристиками реального поведения респондентов в данной сфере. Эмпирические замеры показывают, что основное большинство представителей всех групп стараются лишь вовремя оплачивать коммунальные услуги. Между тем выявляется некоторое преобладание респондентов (около 1/3 против 1/4) в сегментах «Самоуправление», «Активные» и «Знакомы с активистами», которые помимо своевременной оплаты отмечают, что они поддерживают жилищно-коммунальные инициативы других собственников в своем доме. Однако подобная позиция ещё не тождественна активному участию в управлении домом. А по-настоящему практические шаги в данном направлении (выступали инициаторами коллективных действий в МКД, успешных или неуспешных) совершали не более 1/10 жильцов (кроме сегмента «Активные», где это показатель доходит до 18%) (см. табл. 5).

Таблица 5

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Как Вы оцениваете степень собственного участия в управлении имуществом
многоквартирного дома?», %**

Текст ответа	Самоуправление		Активные	Инертные	Знакомы с активистами	Не знакомы с активистами
	УК					
1. Я стараюсь вовремя оплачивать ЖКУ и считаю, что этого достаточно	59,1	67,2	46,7	71,4	58,9	72,2
2. Я обычно поддерживаю инициативы соседей по улучшению состояния нашего дома	32,3	26,8	35,3	25,9	31,4	24,7
3. Мне приходилось быть инициатором коллективных действий в своём доме, но они не были успешны	2,7	3,3	6,0	1,7	3,9	1,8
4. Мне приходилось быть инициатором коллективных действий в своём доме, получивших поддержку от жильцов	5,9	2,7	12,0	1,0	5,8	1,3

Анализ ответов на вопросы, характеризующие степень выраженности чувства собственности жильцов на общедомовое имущество, показывает, что несколько чаще соглашались с необходимостью вкладывать собственные средства в капитальный ремонт крыш, подъездов, подвалов и пр. респонденты в группах «Самоуправление» (60 против 40,4%), «Активные» (50,3 против 43,9%) и «Знакомы с активистами» (52,6 против 38,3%) (см. табл. 6).

Таблица 6

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Укажите своё отношение к каждому из приведённых ниже утверждений», %**

Текст ответа	Самоуправление		Активные	Инертные	Знакомы с активистами	Не знакомы с активистами
	УК					
Нужно вкладывать собственные дополнительные средства в капитальный ремонт общедомового имущества (крыши, подъездов, подвалов и пр.)						
Скорее согласен	60,0	40,4	50,3	43,9	52,6	38,3
Скорее не согласен	40,0	59,6	49,7	56,1	47,4	61,7
Жильцам необходимо самостоятельно переводить дома на автономные системы отопления, внедрять новые коммунальные технологии с целью экономии ресурсов и повышения комфортности						
Скорее согласен	27,3	30,3	36,5	27,8	25,3	33,4
Скорее не согласен	72,7	69,7	63,5	72,2	74,7	66,6

Продолжение таблицы 6

Тарифы и качество жилищно-коммунальных услуг напрямую зависят от наличия благоприятных условий для бизнеса в сфере ЖКХ						
Скорее согласен	47,7	42,9	46,7	43,6	43,6	46,5
Скорее не согласен	52,3	57,1	53,3	56,4	56,4	53,5

Более 40% опрошенных выделенных подгрупп не отрицают того, что тарифы и качество жилищно-коммунальных услуг напрямую зависят от наличия благоприятных условий для бизнеса в сфере производства и предоставления ЖКУ. Но уже гораздо меньше респондентов (не более 1/3) во всех рассматриваемых целевых сегментах проявляют ориентацию на внедрение жильцами новых энергосберегающих коммунальных технологий (см. табл. 6).

О большей степени зрелости собственников из групп с функционирующим самоуправлением в их доме и знающих людей, которые участвуют в управлении МКД, свидетельствуют полученные ответы на вопрос о том, что может существенно повлиять на улучшение ситуации в ЖКХ. В данных двух сегментах выше процентные показатели, характеризующие установки на личную ответственность за решение проблем ЖКХ. В то время как остальные группы демонстрируют преобладание ответов, исходя из которых, контроль за жилищно-коммунальным обслуживанием должен лежать на органах государственной и местной власти (см. табл. 7).

Таблица 7

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Как Вы думаете, что может существенно повлиять на улучшение ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве?», %

Текст ответа	Самоуправление		Активные	Инертные	Знакомы с активистами	Не знакомы с активистами
	УК	УК				
1. Контроль собственников за соблюдением договоров с предприятиями ЖКХ	46,4	32,2	38,3	35,3	46,5	23,1
2. Контроль власти за соблюдением договоров с предприятиями ЖКХ	33,6	47,2	41,3	43,1	36,0	49,6
3. Изменение законов	5,0	3,7	6,0	3,6	2,7	5,4
4. Затрудняюсь ответить	12,3	14,4	10,2	15,4	13,4	17,7
5. Другое	2,7	2,5	4,2	2,6	1,5	4,1

В качестве самого эффективного способа управления МКД большинство опрошенных всех групп рассматривают те или иные формы самоуправления (ТСЖ, ЖСК). В то же время наибольшее число приверженцев данных способов управления многоквартирным домом фиксируется в сегментах жителей с функционирующим самоуправлением в их доме (74,5%), с установками на готовность быть задействованными в этом самоуправлении (63,5%) и среди имеющих знакомых, которые участвуют в управлении МКД (58,6%). В других же подгруппах немного популярнее управляющие компании (но не более чем у 1/6 опрошенных), а также около 1/3 собственников затрудняются назвать наиболее эффективный способ управления многоквартирным домом (см. табл. 8).

Таблица 8

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Какой способ управления многоквартирным домом является,
на Ваш взгляд, наиболее эффективным?», %**

№	Текст ответа	Самоуп- равление	УК	Активные	Инертные	Знакомы с активистами	Не знакомы с активистами
1	ТСЖ/ЖСК	74,5	43,1	63,5	44,8	58,6	38,0
2	Управляющая компания	7,7	15,0	7,2	13,0	8,0	16,2
3	Непосредственное управление	4,1	1,7	4,8	1,4	1,9	2,8
4	Затрудняюсь ответить	12,3	37,1	22,8	38,3	30,2	39,3

Необходимо здесь отметить, что в сегментах, выделенных по основаниям личной готовности участвовать в управлении МКД и наличия знакомых активистов, несколько разнятся показатели в отношении существующего способа управления их домом. Подгруппы «Активные» и «Знакомы с активистами» чаще указывают на то, что они живут в МКД, где уже функционирует самоуправление. Однако разница в ответах составляет около 10–11,5%, поэтому не может выступать в качестве «перекрывающего» основания для выделения и интерпретации установок данных сегментов (см. табл. 9).

Таблица 9

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Укажите способ управления Вашим домом», %**

№	Текст ответа	Активные	Инертные	Знакомы с активистами	Не знакомы с активистами
1	ТСЖ/ЖСК	34,7	24,5	32,1	20,6
2	УК	46,7	59,7	55,0	58,1
3	НУ	3,0	0,2	1,0	1,0
4	Затрудняюсь ответить	4,2	9,8	5,1	11,3

По результатам проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- в настоящее время для основного большинства собственников жилья в Ростове-на-Дону и Азове характерна пассивная позиция в сфере управления МКД, часто проявляются патерналистские установки, когда ответственность за состояние домов и качество коммунальных услуг перекладывается на государство и местную власть, а отмеченные у большого массива опрошенных горожан установки на участие в самоуправлении являются скорее декларативными, чем деятельностными;
- выделение ответов представителей целевых подгрупп и их анализ показывают, что наибольшая степень выраженности отдельных параметров зрелого собственника жилья фиксируется в тех

сегментах респондентов, которые имеют в своём доме самоуправление и знакомы с людьми, участвующими в управлении МКД;

- в то время как результаты изучения респондентов с установками на участие в самоуправлении своим домом демонстрируют сравнительно невысокий уровень выраженности у них чувства собственности, активистские ориентации данной подгруппы зачастую не сопряжены с осознанием личной ответственности и не нацелены на конструктивную деятельность в решении проблем ЖКУ;
- можно предположить, что основным типологизирующим фактором, который способствует формированию отдельных качеств эффективного собственника, выступает наличие опыта взаимодействия со структурами в сфере ЖКХ и общения с людьми, которые на практике реализуют жилищное самоуправление в своих домах.

Степень и формы участия собственников в управлении многоквартирными домами

Отдельный блок вопросов в социологическом инструментарии исследования был посвящён выявлению степени и форм участия собственников в управлении многоквартирным домом. В данном разделе мы рассмотрим территориальную специфику включения горожан в новые формы управления жилой недвижимостью.

Результаты опроса показывают, что большинство жителей Ростова-на-Дону и Азова ориентированы на своевременную оплату жилищных и коммунальных услуг и этим ограничиваются (65,7% в первой группе; 64,5% во второй). Между тем выявляется уже существенная разница в форме участия жителей рассматриваемых городов в выборе способа управления МКД. Респонденты-ростовчане оказались менее активными и заинтересованными в этом вопросе, чем население Азова⁵. Третья часть жителей областного центра и более половины жителей Азова участвовали в очном собрании по выбору способа управления их домом. Не ходили на подобные собрания (по нежеланию или неосведомленности) 40,7% представителей первой группы и 20,5% второй (см. табл. 10).

Таблица 10

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Принимали ли Вы участие в общем собрании по выбору способа управления в своем доме?», %

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
1	Да, участвовал в очном собрании	35,5	57,5
2	Да, участвовал в заочном голосовании	4,3	1,0
3	Не участвовал по независящим от меня причинам (командировка, отпуск, болезнь)	18,0	20,5
4	Не участвовал, так как не хотел или не видел смысла	15,0	0,5
5	Не слышал о том, что такие собрания проводятся в нашем доме	25,7	20,0
6	Другое	1,5	0,5

⁵ Необходимо отметить, что в выборку попали жители домов с самоуправлением (24,0% в Ростове, 38,0% в Азове), с УК (57,8 и 52,5% соответственно). Но как видно из предыдущих разделов отчёта, некоторое преобладание жильцов МКД из ТСЖ, ЖСК и НУ в азовском подмассиве не оказывает определяющего воздействия на установки жителей данного города.

Данные опроса фиксируют специфические особенности того, как жители двух населённых пунктов определяют факторы, затрудняющие развитие самоуправления в МКД. Ростовчане на первые по степени значимости места выносят дороговизну обслуживания (вариант ответа «Сильно мешает» отметили 56,2% респондентов), незаинтересованность самих собственников жилья (55,8% респондентов) и отсутствие навыков принятия коллективных решений (55,2% респондентов) (см. табл. 11).

Таблица 11

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Что, на Ваш взгляд, препятствует развитию самоуправления в доме
и формированию ТСЖ?», %**

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
Незаинтересованность самих собственников жилья			
1	Сильно мешает	55,8	25,0
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	31,5	32,0
3	Не мешает	12,7	43,0
Сложность юридического оформления ТСЖ			
1	Сильно мешает	25,3	1,5
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	49,5	1,0
3	Не мешает	25,2	97,5
Недоверие основной части населения к активистам-управленцам ТСЖ			
1	Сильно мешает	47,0	3,0
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	37,7	2,0
3	Не мешает	15,3	95,0
Неорганизованность жильцов, отсутствие навыков принятия коллективных решений			
1	Сильно мешает	55,2	25,5
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	34,7	33,0
3	Не мешает	10,2	41,5
Трудности в подборе компетентного председателя и членов правления			
1	Сильно мешает	40,8	13,0
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	35,0	14,0
3	Не мешает	24,2	73,0
Слабое информационное обеспечение возможности самоуправления в МКД			
1	Сильно мешает	33,5	0,5
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	48,5	2,0
3	Не мешает	18,0	97,5
Дороговизна обслуживания			
1	Сильно мешает	56,2	21,0
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	34,7	27,0
3	Не мешает	9,2	52,0
Различный уровень материального достатка жильцов одного дома			
1	Сильно мешает	46,2	54,5
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	39,5	13,5
3	Не мешает	14,3	32,0

Продолжение таблицы 11

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
Недостаточная работа по привлечению населения к объединению в ТСЖ со стороны органов власти			
1	Сильно мешает	43,0	–
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	39,7	1,0
3	Не мешает	17,3	99,0
Противодействие со стороны управляющих компаний			
1	Сильно мешает	31,3	7,0
2	В чем-то мешает, в чем-то нет	37,0	2,5
3	Не мешает	31,7	90,5

Во вторую очередь жителей областного центра беспокоят 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) (см. табл. 11).

Жители Азова в числе причин, мешающих внедрению новых форм управления многоквартирными домами, чаще всего называют различия в уровне доходов и имущественного состояния жильцов одного дома (вариант «Сильно мешает» выбрали 54,5% респондентов). Все остальные факторы беспокоят жителей Азова гораздо меньше. Хотя в этой подгруппе можно выделить ещё ряд причин, но они существенно уступают по степени значимости аналогичным показателям в первой группе. А именно, по мнению азовчан, в меньшей степени развитию самоуправления в городе мешают отсутствие у жильцов навыков принятия коллективных решений (вариант «В чем-то мешает, в чем-то нет» выбрали 33,0% респондентов) и их низкая активность (32,0%), а также дороговизна обслуживания ТСЖ (27,0%) (см. табл. 11).

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 Азова (см. табл. 11).

Более выраженные проблемы в коммуникациях между жильцами в ростовском сегменте показывает и вопрос о наличии среди соседей респондентов потенциальных управленцев МКД. Достаточное число своих соседей, которым доверяют и которые готовы лично участвовать в управлении домом, отмечают только 1/5 часть респондентов-ростовчан и уже практически половина жителей Азова. Полагают, что таких людей совсем мало или не знают о таких людях, около 40% опрошенных первой группы и только 1/10 часть второй (см. рис. 5).

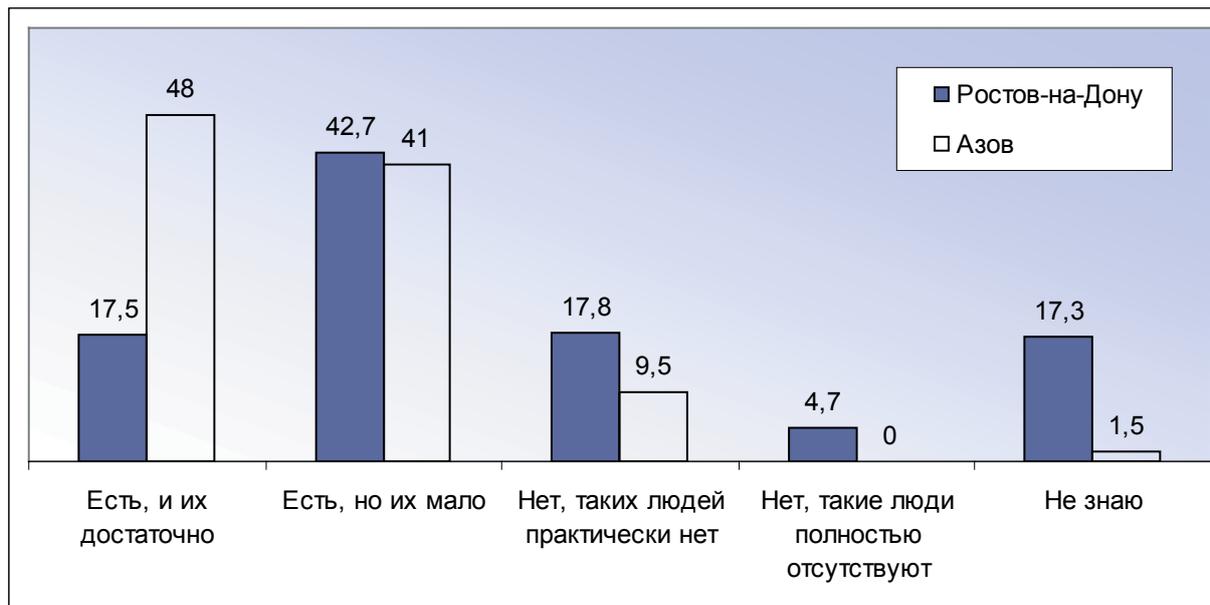


Рис. 5. Наличие среди соседей респондентов людей, которым они доверяют и которые готовы лично участвовать в управлении домом, то есть войти в правление ТСЖ или домовый комитет, %

Соответственно у ростовчан по сравнению с респондентами из Азова гораздо меньше знакомых, которые успешно и активно участвуют в управлении МКД. Указывают, что таких знакомых достаточно, 7,0% опрошенных в первой группе и 46,5% (!) во второй. В окружении трети респондентов двух групп такие люди есть, но их мало. Более категоричны ростовчане и в том, что среди их знакомых нет собственников, способных участвовать в управлении МКД (26,2% против 7,0%). Указывают на незаинтересованность или неосведомлённость в данном вопросе ещё треть опрошенного населения Ростова и только десятая часть респондентов-азовчан (см. рис. 6).

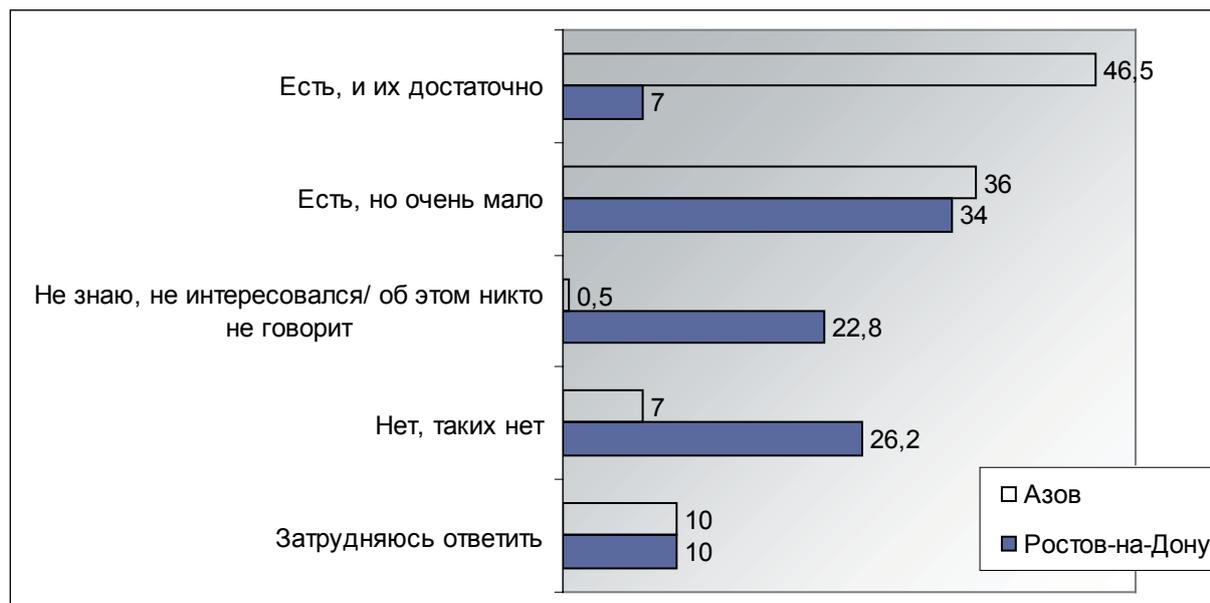


Рис. 6. Наличие среди знакомых респондентов людей, которые активно участвуют в управлении своим МКД и имеют успешный опыт такой деятельности, %

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 в области отстаивания своих прав в суде (38,8% в Ростове-на-Дону против 10,5% в Азове) или реализации протестных действий (18,2% против 0,0% в Азове). Для большего количества жителей областного центра характерна также пассивно-смирительная позиция, когда собственники готовы платить больше, лишь бы избежать лишних хлопот (14,5% против 1,5%) (см. табл. 12).

Таблица 12

**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	14,5	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 домовую комитет, управляющую компанию, правление ТСЖ и пр.	1,2	23,5
6	Загрудняюсь 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% респондентов). Среди жителей Азова в случае проблем с состоянием МКД 23,5% обратятся непосредственно к структурам, которые должны контролировать качество предоставляемых услуг (то есть в домовую комитет, управляющую компанию, правление ТСЖ и пр.) (см. табл. 12).

И наконец, ещё одним параметром участия владельцев квартир в управлении МКД является уровень их знаний о принципах организации самоуправления в доме. Как показывают результаты социологического опроса, около 60% ростовчан в той или иной форме испытывают потребность в получении подобной информации (о компетенциях, порядке организации и опыте функционирования ТСЖ). В то время как около 2/3 жителей Азова указывают, что данные сведения им не интересны. А также 1/6 опрошенных этой группы полагают, что существующей на данный момент информации им вполне достаточно (см. табл. 13).

Таблица 13

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Испытываете ли Вы потребность в получении информации о самоуправлении
в многоквартирных домах?», %**

№	Текст ответа	Ростов-на-Дону	Азов
1	О конкретных функциях ТСЖ и формах непосредственного управления	23,8	5,0
2	Об опыте работы уже созданных ТСЖ	17,8	4,5
3	О порядке организации ТСЖ	18,8	4,0
4	О контактных телефонах должностных лиц, занимающихся этим вопросом	20,8	6,0
5	Информации достаточно	1,2	16,0
6	Подобная информация мне не интересна	41,2	72,0

Подводя итоги сравнительного анализа степени и форм участия населения в самоуправлении в своем многоквартирном доме, следует подчеркнуть следующее:

- более половины жителей двух рассматриваемых городов в практических действиях занимают инертную позицию, они стараются лишь вовремя оплачивать ЖКУ; кроме того ростовчане более, чем жители Азова, пассивны в вопросах выбора способа управления в их доме;
- среди причин, препятствующих развитию самоуправления в собственном доме, ростовчане чаще называют факторы незаинтересованности и неорганизованности в этом самих жильцов, недоверие к активистам-управленцам ТСЖ; а для жителей Азова в качестве приоритетного фактора выступает социальное неравенство жильцов МКД;
- анализ личного взаимодействия собственников показывает, что и в этих позициях для ростовчан характерны проблемы в коммуникациях с другими жильцами, они делают упор на нормативно-правовую информированность, ориентированы на решение спорных вопросов с ЖКУ через суды, тогда как жители Азова склонны договариваться между собой и поддерживать существующие горизонтальные социальные связи внутри МКД и с обслуживающими организациями;
- необходимо также отметить, что в массиве ростовчан более выражен сегмент респондентов с пессимистическими взглядами, здесь чаще встречаются ответы о негативных перспективах самоуправления, об отсутствии доверия к активистам, о нацеленности на протестные действия и пр.

Факторы и условия формирования готовности собственников к самоуправлению в МКД

Перспективы внедрения новых форм самоуправления в жилищной сфере напрямую зависят от готовности владельцев квартир принимать ответственные решения в сфере управления собственным домом. Данный раздел посвящён описанию факторов и условий, определяющих установки собственников на участие в управлении МКД.

Из всего массива опрошенных был выделен сегмент респондентов, которые *имели опыт лидерского поведения для разрешения проблем с жилищными и коммунальными услугами в своём доме*. Таким

образом, целевую группу составили те жильцы, которые в оценке степени собственного участия в управлении общедомовым имуществом указали, что им приходилось быть инициаторами коллективных действий в своем доме (успешных или неуспешных). Таких людей сравнительно мало — 6,5% горожан, но в физических единицах этот массив представляют 52 человека, что даёт определённые основания для рассмотрения социально-демографических и других характеристик состава этой группы.

Количественные результаты опроса показывают, что сегмент «Выступали с инициативами» представлен в основном людьми с высшим (42,3% респондентов) и средним специальным образованием (38,5% респондентов), являющихся пенсионерами (38,5% респондентов), государственными служащими (13,5% респондентов), работниками бюджетной сферы (13,5% респондентов); их возраст — от 45 лет и старше (73,1% респондентов); средний уровень дохода на одного члена семьи в месяц составляет 5–10 тыс. рублей (44,2% респондентов) и 3–5 тыс. рублей (26,9% респондентов) (см. табл. 14–16, рис. 7).

Таблица 14

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Ваше образование», %

№	Текст ответа	Неполное среднее	Полное среднее, включая ПТУ	Среднее специальное	Незаконченное высшее	Высшее
1	Выступали с инициативами	3,8	9,6	38,5	5,8	42,3
2	Не выступали с инициативами	4,1	16,6	34,4	9,5	35,3

Таблица 15

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Ваш возраст», %

№	Текст ответа	18–24	25–34	35–44	45–55	Старше 55
1	Выступали с инициативами	5,8	9,6	11,5	30,8	42,3
2	Не выступали с инициативами	14,0	21,7	17,4	19,7	27,3

Если сравнивать сегмент выступавших с инициативами с группой неимеющих опыта собственных инициатив в сфере управления многоквартирным домом, то можно увидеть ряд различий в демографической структуре групп респондентов. Так, в составе группы инициаторов несколько преобладают собственники с высшим образованием (42,3% против 35,3%), пенсионеры (38,5% против 25,8%) и, соответственно, лица в возрасте 45–55 лет (30,8% против 19,7%) и старше 55 лет (42,3% против 27,3%). Респонденты двух сегментов практически не отличаются по полу и городу своего проживания. Доходные характеристики двух рассматриваемых групп также разнятся незначительно. Единственное, что обращает на себя внимание, — наличие в группе «Не выступали с инициативами» 8% респондентов с доходом выше 10 тыс. рублей (см. табл. 14–16, рис. 7).

Таблица 16

**Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос
«Ваш род занятий», %**

№	Текст ответа	Выступали с инициативами	Не выступали с инициативами
1	Специалист коммерческой фирмы	3,8	15,0
2	Государственный или муниципальный служащий	13,5	10,3
3	Работник бюджетной сферы	13,5	13,0
4	Домохозяйка	9,6	7,6
5	Студент, учащийся	5,8	8,6
6	Пенсионер	38,5	25,8
7	Предприниматель	3,8	2,5
8	Рабочий	11,5	12,2
9	Ссамозанятость (свободный «художник» или таксист)	–	2,3
10	Безработный	–	2,8

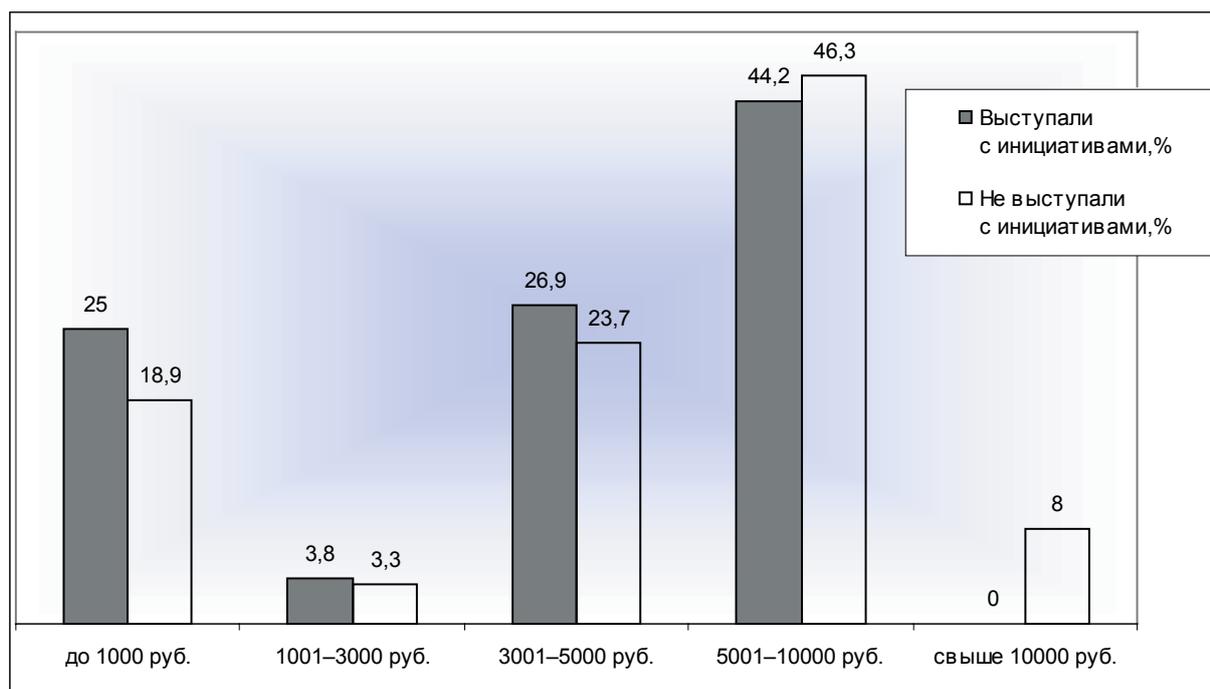


Рис. 7. Средний уровень дохода подгрупп респондентов на одного члена семьи в месяц (в руб.)

Рассмотрение степени инициативности собственников по целевым подгруппам («Активные», «Инертные», «Самоуправление», «УК») показывает, что в сегменте респондентов, имеющих опыт лидерства в управлении МКД, преобладают те горожане, в чьих домах функционирует ТСЖ, ЖСК или НУ (38,0% против 29,3%). Кроме того, в подмассиве «Выступали с инициативами» в три раза (!) больше активных жильцов, то есть тех, кто демонстрирует установку на личную готовность и в дальнейшем участвовать в управлении МКД (65,2% против 19,5%) (см. рис. 8).

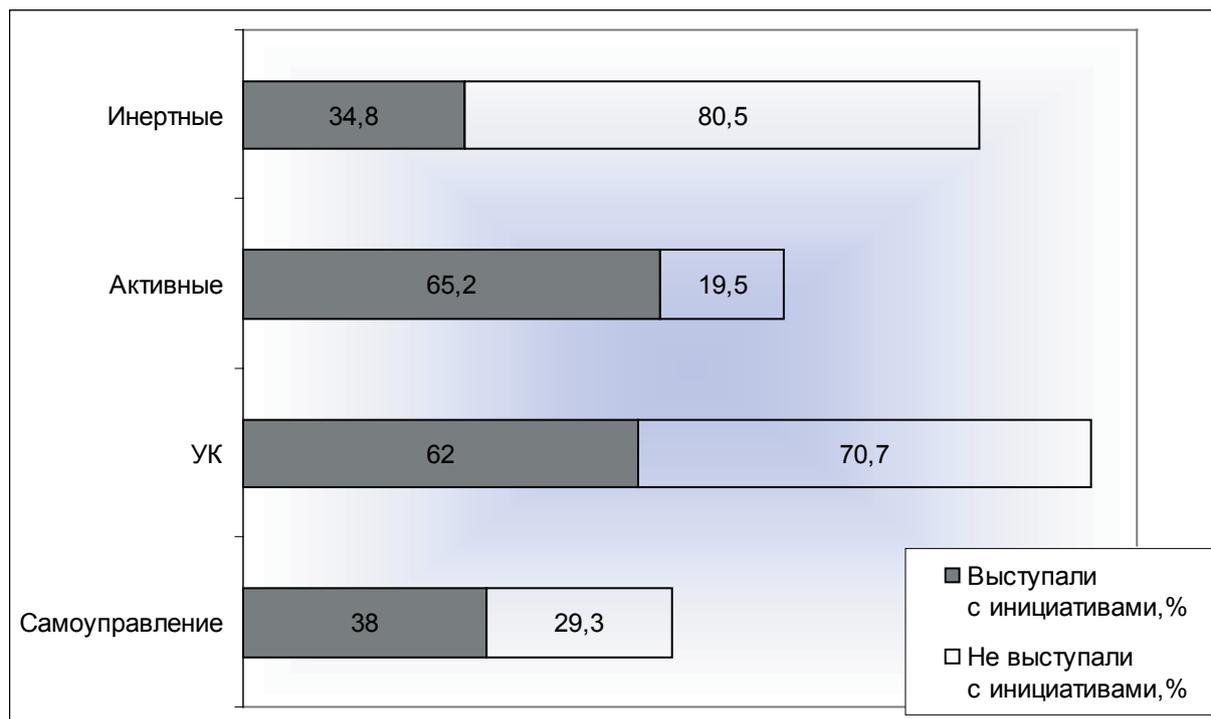


Рис. 8. Распределение способов управления МКД и установок на готовность участвовать в управлении по степени инициативности респондентов

Обратимся теперь к рассмотрению факторов формирования установок эффективных собственников на участие в управлении МКД в целевой подгруппе «Активные», то есть среди тех респондентов, которые выразили готовность войти или уже вошли в правление ТСЖ или домовый комитет. В количественном отношении представители данной подгруппы составляют 1/5 всего массива опрошенных (167 человек), поэтому применение в этом сегменте статистических критериев для определения степени связанности исследуемых признаков является корректным⁶.

Эмпирические замеры показывают, что на готовность респондентов быть задействованными в управлении МКД в средней степени влияют уровень образования⁷ и социально-профессиональный статус собственников⁸. А именно, в группе «Активные» по сравнению с группой «Инертные» несколько выше число горожан со средним специальным образованием и работников бюджетной сферы (см. рис. 9, табл. 17).

⁶ Особенности математических методов перекрёстной верификации социологических данных и используемый в данном случае расчёт коэффициентов связи имеют особенности применения в зависимости от типа переменных — номинальных, порядковых или метрических. В данном разделе рассчитываются следующие меры корреляции: Хи-квадрат Пирсона, Фи и Крамер, являющиеся универсальными и фиксирующие наличие статистической зависимости между двумя признаками.

⁷ Вычисленные коэффициенты имеют средние показатели доверительного интервала: Хи-квадрат Пирсона равен 14,947 при уровне значимости в 0,011, критерий Крамера и коэффициент Фи составляют 0,141 (p=0,011).

⁸ Хи-квадрат Пирсона значим (p=0,024) и равен в 19,177, критерий Крамера и коэффициент Фи составляют по 0,160 (p=0,024).

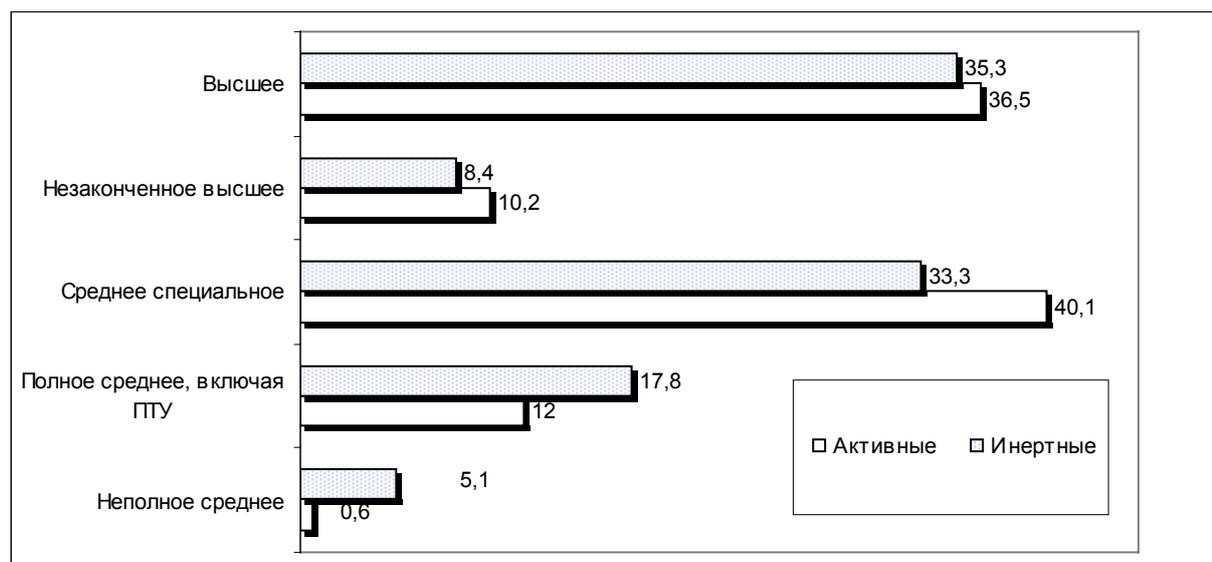


Рис. 9. Структура респондентов по уровню образования и активности

Таблица 17

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Ваш род занятий», %

№	Текст ответа	Активные	Инертные
1	Специалист коммерческой фирмы	13,8	15,1
2	Государственный или муниципальный служащий	9,6	10,1
3	Работник бюджетной сферы	18,0	11,1
4	Домохозяйка	5,4	1,4
5	Студент, учащийся	0,6	3,1
6	Пенсионер	7,2	7,9
7	Предприниматель	6,6	8,1
8	Рабочий	24,0	28,8
9	Самозанятость («свободный художник» или таксист)	2,4	2,9
10	Безработный	12,6	11,5

Расчёт мер связи обнаруживает наличие уже более значимой зависимости между желанием участвовать в управлении своим домом и уровнем дохода⁹, а также способом получения жилья в собственность¹⁰. Процентные показатели свидетельствуют о том, что представители целевого сегмента «Активные» чаще указывают как на свой низкий уровень доходов (до 1000 руб.), так и на относительную материальную обеспеченность (5000–10 000) или же на высокие показатели достатка (выше 10 000) (см. рис. 9).

⁹ Анализ мер связи фиксирует наличие значимой корреляции между переменными: Хи-квадрат Пирсона равен 23,515 (p=0,001), критерий Крамера составляет 0,177 (p=0,001) и величина коэффициента Фи выражена в 0,177 (p=0,001).

¹⁰ Для данной пары переменных Хи-квадрат Пирсона равен 17,229 при высоком уровне значимости в 0,001, критерий Крамера составляет 0,152 (p=0,001) и коэффициент Фи — 0,152 (p=0,001).

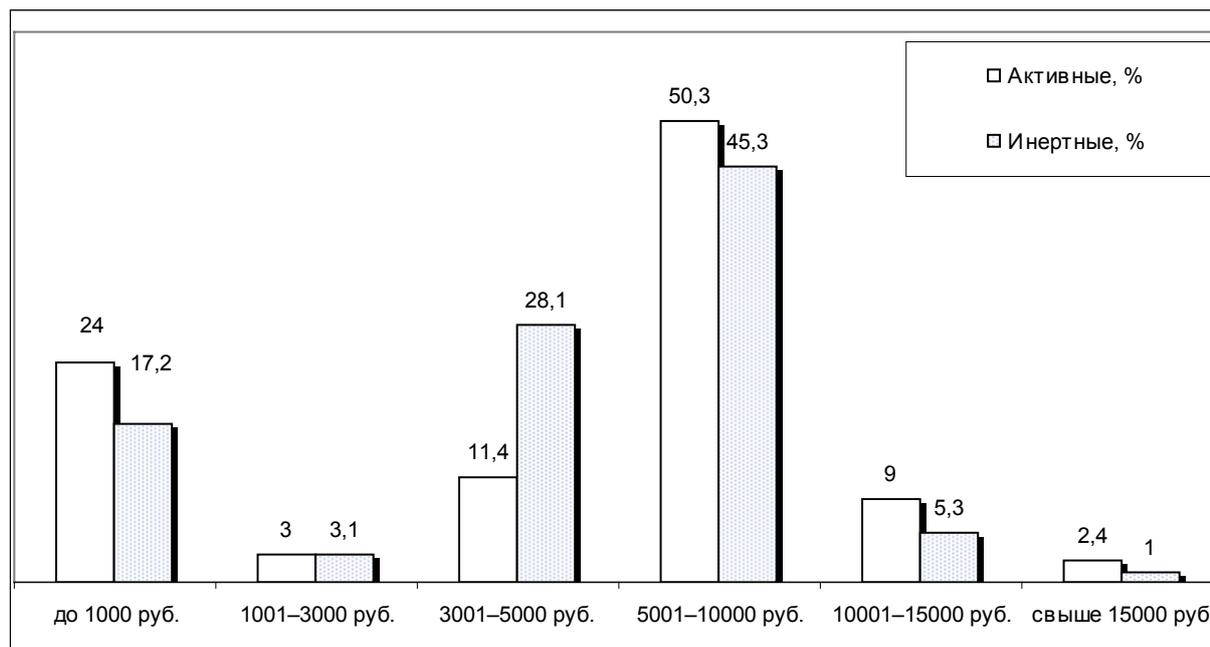


Рис. 9. Доходные характеристики подгрупп респондентов (в руб.)

Количественные результаты ответов на вопрос о способе приобретения квартиры фиксируют, что в подгруппе респондентов, готовых принимать участие в самоуправлении, немного больше опрошенных, которые купили жильё за собственные средства. Тогда как в сегменте «Инертные» большее число собственников, приватизировавших государственную квартиру, поэтому и уровень ответственности за состояние МКД в данной подгруппе ниже (см. табл. 18).

Таблица 18

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Как Вы получили ваше жильё в собственность?», %

№	Текст ответа	Активные	Инертные
1	Купил за собственные средства	29,9	19,2
2	Получил в наследство или подарили и пр.	18,0	11,5
3	Приватизировал государственную квартиру	47,9	62,4
4	Член семьи собственника	4,2	6,9

Кроме того, выявлена высокая степень обусловленности ориентаций собственников на активность в сфере управления МКД наличием опыта взаимодействия со структурами ЖКХ и общения с людьми, которые реализуют жилищное самоуправление, а также существованием практик личной инициативности в этой сфере.

В частности, расчёт мер связи¹¹ и сравнение процентного распределения ответов респондентов из целевых групп на вопрос о существующем в их доме способе управления показывает, что в сегменте «Активные» чаще указывается наличие самоуправления (ТСЖ, ЖСК, НУ), чем в группе «Инертные» (см. табл. 19).

¹¹ Статистические критерии связи имеют достаточно высокие показатели доверительного интервала: Хи-квадрат Пирсона равен 8,383 (p=0,004), критерий Крамера составляет 0,111 (p=0,004) и значение коэффициента Фи выражено в 0,111 (p=0,004).

Таблица 19

Распределение способов управления МКД и установок на готовность участия в самоуправлении по степени инициативности респондентов, %

№	Текст ответа	Активные	Инертные
Существующий способ управления в МКД			
1	Самоуправление	39,4	27,4
2	Управляющая компания	60,6	72,6
Наличие знакомых, участвующих в управлении МКД			
1	Знакомы с активистами	64,1	48,4
2	Не знакомы с активистами	35,9	51,6
Степень участия в управлении имуществом многоквартирного дома			
1	Выступали с инициативами	18,0	2,7
2	Не выступали с инициативами	82,0	97,3

В подмассиве «Активные» жильцов, готовых участвовать в самоуправлении, более 60% тех, кто знаком с активистами-управленцами МКД, в отличие от группы «Инертные», где таких меньше половины (см. табл. 19). О наличии выраженной связи между этими переменными свидетельствуют и статистические критерии¹².

Также выявлена взаимосвязь установок респондентов с наличием опыта проявления инициативных действий в сфере ЖКХ¹³. На общем фоне низкого уровня проявления подобных инициатив выделяется сегмент «Активные». Здесь в несколько раз больше респондентов, которым приходилось выступать с жилищными инициативами по сравнению с аналогичными показателями в группе «Инертные» (см. табл. 19).

В целом в сегменте «Активные» преобладают респонденты старших возрастных подгрупп (от 45 лет и более — 54,4%) со средним специальным (40,1%) и высшим (36,5%) образованием, являющиеся рабочими (24,0%), специалистами коммерческих фирм (13,8%) и работниками бюджетной сферы (18,0%). Средний уровень дохода на одного члена семьи в месяц составляет 5–10 тыс. рублей (50,3%) (см. рис. 7, 9, табл. 16, 18, 20).

Таблица 20

Распределение ответов подгрупп респондентов на вопрос «Ваш возраст», %

№	Текст ответа	18–24	25–34	35–44	45–55	Старше 55
1	Активные	11,4	18,6	15,6	26,9	27,5
2	Инертные	13,2	21,6	16,8	18,5	29,8

В результате проведённого анализа можно сделать следующие выводы:

- на ориентацию жильцов в сфере управления МКД во многом влияют такие факторы, как наличие опыта взаимодействия со структурами и людьми, которые реализуют жилищное самоуправление, а также практики личной инициативности в этой сфере;

¹² Значение Хи-квадрата Пирсона составляет 12,819 при нулевом уровне значимости, величины критерия Крамера и коэффициента Фи равняются 0,131 при максимально выраженном доверительном интервале — $p=0,000$.

¹³ Хи-квадрат Пирсона равен 52,231 при высоком уровне значимости в 0,000, величины критерия Крамера и коэффициента Фи составляют 0,264 с показателями доверительного интервала — $p=0,000$.

- в целевой группе «Активные» гораздо больше тех собственников, которые знакомы с активистами-управленцами МКД, проживают в домах с самоуправлением (ТСЖ, ЖСК, НУ) и тех, кто уже сам выступал с жилищными инициативами;
- на готовность участвовать в управлении своим домом оказывают воздействие и некоторые демографические параметры — уровень образования, социальный статус и возраст собственников;
- структура целевых сегментов инициаторов характеризуется преобладанием респондентов с высшим и средним специальным образованием, старше 45 лет, являющихся работниками бюджетной сферы и пенсионерами.

Выводы и рекомендации

Итак, существующий в настоящее время в России уровень зрелости собственников приватизированного жилья в многоквартирных домах является недостаточным для успешного реформирования жилищно-коммунального комплекса, внедрения новых коммунальных технологий. Для большинства собственников жилья в МКД характерны пассивность, неорганизованность, склонность к государственному и муниципальному иждивенчеству, отсутствие навыков принятия коллективных решений, недоверие к соседям и власти, актуальна проблема «безбилетника». В настоящее время основная масса жильцов инертна (ограничивается оплатой жилищно-коммунальных услуг), ориентирована на выжидательную позицию в отношении государственных учреждений, проявляет относительно низкий уровень доверия к другим жильцам и невысокую степень выраженности чувства собственности, в том числе на общедомовое имущество в многоквартирном доме. Присущее большинству респондентов представление о необходимости активного участия жильцов в самоуправлении является скорее декларативным, так как не сопряжено с осознанием личной ответственности и необходимости проявления инициативы в решении жилищно-коммунальных проблем МКД.

Одним из важных факторов, негативно влияющих на процессы жилищной самоорганизации, является высокий уровень урбанизации. Жители крупного города, как правило, реже участвуют в собраниях по выбору способа управления домом, для них в большей степени характерны проблемы в коммуникациях с другими жильцами, недоверие к активистам-управленцам. Более информированные в нормативно-правовых вопросах, чем жители малых городов, ростовчане ориентированы на решение вопросов ЖКХ в первую очередь через органы государственного контроля и правосудия. Население малых городов чаще склонно договариваться между собой, формировать и поддерживать горизонтальные социальные связи внутри МКД. Однако для жителей Азова существенным препятствием в процессе распространения активистских практик является ситуация социального неравенства между жильцами МКД. Таким образом, на сегодняшний момент в Азове несколько больше социального капитала, возможностей в области солидаризации собственников, что является необходимым условием для развития самоуправления. В то время как в урбанизированной среде Ростова-на-Дону более распространены индивидуализм и атомизация, что может затруднять налаживание практик совместных инициатив жильцов в сфере управления МКД.

Результаты проведенного эмпирического исследования в целом подтверждают гипотезу о том, что решение задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства блокируется существующей в России вертикальной схемой общественного договора [Аузан 2005: 3–18; Сидорина 2007: 124–125]. Если горизонтальный общественный договор для России вообще неорганичен и построение капитализма сопровождается насильственным применением западных моделей в российской реальности в рамках вертикального контракта, то институт коллективного собственника в многоквартирном доме оказывается

институциональной ловушкой, а реализуемая уже почти 15 лет рыночная модель реформирования жилищно-коммунального комплекса в России не имеет шансов на успех. Следовательно, целесообразна иная концепция реформы ЖКХ.

Альтернативная концепция реформы жилищного сектора России может быть сформирована в рамках парадигмы либеральной раздаточной экономики, предложенной О. Э. Бессоновой [Бессонова 2007]. В соответствии с моделью либерального раздатка базовыми доминирующими институтами раздаточной экономики служат общественно-служебная собственность, отношения сдач-раздач и жалобы как сигнал обратной связи, а в качестве компенсаторных выступают рыночные институты, представленные в виде института рыночной торговли и частного предпринимательства. Экономико-географические особенности России, по мнению Бессоновой, обуславливают доминирование раздаточных институтов, а рыночные институты являются лишь вспомогательными, компенсаторными, проявляющими себя доминантными только в период институциональных трансформаций. Механизм либерального раздатка, формирующийся в настоящее время в России, базируется на таких институциональных новациях как контракты, конкурсные торги, государственный заказ, которые придают экономической деятельности соревновательность, конкурентный механизм, эффективный отбор при выборе тех или иных организаций, что должно способствовать оптимизации стратегических решений [Бессонова 2007].

Механизм либерального раздатка сегодня оказывается преобладающим и в жилищно-коммунальном комплексе России, что проявляется и в деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ, и в новациях тарифного регулирования отрасли, и в отношениях к этим новациям самого населения. Исходя из этих концептуальных ориентиров и необходимо строить новую модель реформирования ЖКХ в России.

Приложение

Выборка исследования

Объём выборки 800 человек, из них: жители г. Ростов-на-Дону — 600 человек, г. Азов — 200 человек.

Методика реализации выборки. На основании статистических данных о половозрастной структуре жителей г. Ростов-на-Дону (генеральной совокупности) и территориальном распределении населения по основным районам города формируется выборка опроса.

Не входили в состав респондентов: (а) лица, не достигшие совершеннолетия; (б) лица, проживающие в индивидуальных (частных) домах; (в) лица, проживающие в квартирах, не являющихся их собственностью и собственностью членов их семей; (г) лица, профессиональная деятельность которых связана с социологическими исследованиями, маркетингом или рекламой, а также профессиональные социологи и психологи.

В выборке пропорционально представлены основные половозрастные и территориальные подгруппы населения городов Ростов-на-Дону и Азов.

Среди всего массива опрошенных 67,8% респондентов составляют женщины и 32,3% — мужчины. Возрастная структура принявших участие в опросе представлена следующим образом: 18 лет — 24 года (13,5%); 25 лет — 34 года (20,9%); 35 лет — 44 года (17,0%); 45–55 лет (20,4%); старше 55 лет (28,3%).

Собственники, принявшие участие в опросе, делятся на проживающих в домах, которые управляются товариществами собственников жилья (ТСЖ) или жилищно-строительным кооперативом (26,5%),

управляющей компанией (56,5%), непосредственным управлением (1,0%), а также затруднились с ответом на этот вопрос 18,1% респондентов.

Респонденты представляют занятых в коммерческом и общественном секторе экономики в качестве наемных работников, предпринимателей и самозанятых, а также неработающих граждан — пенсионеров, учащихся, безработных и домохозяек (см. табл. П1).

Таблица П1

Социально-профессиональная структура опрошенных

№	Варианты ответа	% (от всего массива)
1	Специалист коммерческой фирмы	14,3
2	Государственный или муниципальный служащий	10,5
3	Работник бюджетной сферы	13,0
4	Самозанятость (свободный «художник» или таксист)	2,1
5	Безработный	2,6
6	Домохозяйка	7,8
7	Студент, учащийся	8,4
8	Пенсионер	26,6
9	Предприниматель	2,6
10	Рабочий	12,1

Большую часть опрошенных собственников или членов их семей составили лица с высшим и средне-специальным образованием (70%); незначительная часть респондентов — лица с неполным средним образованием (4,1%) и имеющие ученую степень или звание (0,1%). Образовательная структура опрошенных представлена в таблице П2.

Таблица П2

Образовательная структура опрошенных

№	Варианты ответа	% (от всего массива)
1	Неполное среднее	4,1
2	Полное среднее, включая ПТУ	16,1
3	Среднее специальное	34,6
4	Незаконченное высшее	9,3
5	Высшее	35,8
6	Ученая степень или звание	0,1

Уровень дохода и покупательская способность респондентов представлены в таблицах П3 и П4.

Таблица ПЗ

Размер среднемесячного дохода на одного члена семьи

№	Варианты ответа	% (от всего массива)
1	До 3000 руб.	22,7
2	3001–5000 руб.	23,9
3	5001–10000 руб.	46,1
4	10001–15000 руб.	6,1
5	Свыше 15000 руб.	1,2

Таблица П4

Покупательная способность респондентов

№	Варианты ответа	% (от всего массива)
1	Едва хватает на еду	3,4
2	Зарабатываем на еду, но серьёзные проблемы с покупкой одежды	16,3
3	Зарабатываем на еду и одежду, но было бы трудно купить телевизор, холодильник и пр.	54,1
4	Зарабатываем на еду, одежду и можем позволить себе купить телевизор, холодильник и стиральную машину	23,3
5	Можем купить всё на заработанные деньги, кроме таких дорогих вещей, как загородный дом или квартира	2,9
6	Нет денежных проблем, при желании могли бы купить загородный дом или квартиру	0,1

Таким образом, общее число опрошенных достаточно для количественных исследований, респонденты пропорционально представляют население города, что позволяет считать выборку социологического опроса репрезентативной.

Обработка результатов социологического опроса осуществлялась с помощью пакета прикладных программ SPSS.

Литература

- Аузан А. А. 2005. Общественный договор и гражданское общество. *Мир России*. 3: 3–18
- Бессонова О. Э. *Образ будущего России и код цивилизационного развития*. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2007.
- Годовой отчёт Государственной корпорации — Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства за 2007 г. <http://www.fondgkh.ru/result/statistic/index.html>
- Годовой отчёт Государственной корпорации — Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства за 2008 г. <http://www.fondgkh.ru/result/statistic/index.html>
- Годовой отчёт Государственной корпорации — Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства за 2009 г. <http://www.fondgkh.ru/result/statistic/index.html>

Горшков М. К., Тихонова Н. Е., Андреев А. Л., Горюнова С. В. 2005. Собственность в жизни россиян: реальность и домыслы. *Социологические исследования*. 11. http://www.isras.ru/socis_2005_11.html

Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004).

Министерство регионального развития РФ. <http://archive.minregion.ru>

О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. № 185-ФЗ. Федеральный закон от 21 июля 2007 г.

Сидорина Т. Ю. 2007. Социальный контракт и гражданское общество в исторической перспективе и современных российских реалиях. *Экономический вестник Ростовского государственного университета*. 2: 124–125.

Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. 2007. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России. *Социологические исследования*. 1: 71–81.

Щербакова Е. 2009. Демографический барометр. *Демоскоп Weekly*. 2–15 февраля. № 363–364. <http://www.demoscope.ru/weekly/2009/0363/barom01.php>

Щербакова Е. 2010. Демографический барометр. *Демоскоп Weekly*. Электронная версия бюллетеня «Население и общество». Институт демографии ГУ ВШЭ. 25 января — 7 февраля. № 407–408. <http://www.demoscope.ru/weekly/2010/0407/barom01.php>

Maslow A. 1954. *Motivation and Personality*. New York: Harper.