

2. Проект «Институционализация «эффективного собственника»

Итоговый отчет о реализации социально значимого проекта «Институционализация «эффективного собственника» и самоорганизации жителей в многоквартирном доме» по договору гранта, заключенного в результате II-го Открытого конкурса проектов некоммерческих неправительственных организаций «Проблемы развития современного российского общества», проведенного в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 14 апреля 2008 года №192–рп».

В соответствии с действующим Жилищным кодексом, многие вопросы относительно условий проживания сегодня решаются только собственниками в многоквартирном доме (МКД).

Проведение капитального ремонта, изменение состава общего имущества, выбор управляющей организации и определения условий договора, самоорганизация в ТСЖ незаконны без проведения общего собрания собственников МКД. Даже получение бюджетного финансирования на капитальный ремонт в соответствии с федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предполагает определенную долю софинансирования собственников.

Между тем активность самих жителей МКД даже по выбору способа управления МКД крайне низкая. Несмотря на все преимущества, развитие ТСЖ в стране так и не приняло массового характера. Одной из причин отсутствия массового участия муниципальных образований в конкурсах на получения средств для проведения капитального ремонта многоквартирных домов из Фонда содействия реформированию ЖКХ является низкая активность собственников жилья в МКД по организации капитального ремонта общего имущества.

Без формирования института эффективного собственника жилья, способного предъявить организованный спрос на рынке жилищных и коммунальных услуг, невозможно развитие конкуренции среди поставщиков услуг, нет стимулов для внедрения ресурсосберегающих и повышающих комфортность жилья технологий.

Цель проекта – на основе результатов социологического исследования поведения городских жителей выявить факторы и условия, определяющие степень зрелости собственников жилья в МКД и разработать технологию формирования социального института эффективного собственника в многоквартирном доме (МКД).

Задачи проекта:

1) определить основные характеристики эффективного собственника жилья в рамках существующей российской нормативно-правовой базы и социально-экономической политики в сфере ЖКХ;

2) выявить текущий уровень зрелости собственников жилья в МКД, их готовность и способность принимать ответственные решения в сфере управления домом, а также факторы и условия их определяющие;

3) оценить ожидания граждан относительно повышения доступности и комфортности проживания в результате реализации национального проекта;

4) разработать технологию формированию эффективного собственника жилья в многоквартирном доме.

Основные гипотезы:

1) существующий в настоящее время уровень зрелости собственников приватизированного жилья в многоквартирных домах является недостаточным для успешного реформирования жилищно-коммунального комплекса, внедрения новых коммунальных технологий;

2) для большинства собственников жилья в многоквартирном доме характерны пассивность, неорганизованность, склонность к государственному и муниципальному иждивенчеству, актуальна проблема «безбилетника», отсутствуют навыки формирования и принятия коллективных решений;

3) основными факторами, затрудняющими процесс самоорганизации собственников жилья, являются:

- различный социальный и имущественный статус жителей МКД;

- неспособность перешагнуть рубеж, отделяющий пользование имуществом от полноценной собственности на него;

- низкий уровень знаний и навыков в области индивидуального и совместного оперирования с находящейся в собственности недвижимостью;

- пессимистические ожидания относительно результатов реформирования ЖКХ и реализации национального проекта, отсутствие доверия к власти и бизнесу, пришедшему в ЖКХ;

- отсутствие элементарных навыков маркетинговых исследований, подготовки и проведения переговоров как друг с другом (между собственниками жилья), так и со структурами жилищно-коммунального бизнеса и власти.

Основные результаты проекта.

1) Эффективный собственник в многоквартирном доме - это собственник жилья, несущий бремя собственности как необходимости текущих и капитальных расходов по со-

держанию личного и общедомового имущества, эффективно использующий свою собственность в качестве источника настоящих или будущих рентных доходов, и способный к координации своих интересов и действий с другими собственниками в МКД, что позволяет создать эффективную систему управления многоквартирным домом как единым имущественным объектом.

2) Для подавляющего большинства населения городов Ростова-на-Дону и Азова наиболее острой является проблема ценовой доступности жилищно-коммунальных услуг, причём для азовчан данный вопрос воспринимается наиболее болезненно. Во вторую очередь жителей областного центра заботят различные аспекты структурно-организационного и содержательного функционирования системы жилищно-коммунального обслуживания, в то время как среди населения Азова на второе по степени значимости место выходит проблема низкого качества ЖКУ.

3) Результаты опроса фиксируют низкий уровень знаний горожан о содержательных принципах и ходе реализации реформ в сфере жилищно-коммунального хозяйства. На этом фоне ростовчане демонстрируют несколько большую осведомленность и компетентность. В качестве основных источников информации об изменениях в сфере ЖКХ для населения г. Ростова выступает федеральное телевидение и печатные СМИ, тогда как азовчане в большей степени ориентированы на периодическую печать и региональное ТВ.

4) 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.

5) Территориальная специфика изучаемых установок проявляется в том, что ростовчане 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. Жители областного центра также чаще делают упор на нормативно-правовую информированность, ориентированы на решение вопросов ЖКХ через суды.

6) 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.

7) 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-на-Дону более распространен индивидуализм и атомизация социальных отношений, что может затруднять налаживание практик совместных инициатив жильцов в сфере управления МКД.

8) 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, «инициаторы» (но таких мало, только 6,5% от всего массива опрошенных), и опрошенные, выражающие готовность участвовать в самоуправлении, «активные» – 20,9%).

9) Расчет статистических мер связи фиксирует, что в качестве важнейших факторов, способствующих в перспективе формированию отдельных качеств эффективного собственника, выступает наличие у жильцов опыта взаимодействия со структурами и конкретными людьми, имеющими опыт реализации инициатив в сфере жилищного самоуправления.

10) Анализ ответов целевых подгрупп «активных» собственников и «инициаторов» выявляет, что в этих группах гораздо больше жильцов, в домах которых есть самоуправление (ТСЖ, ЖСК, НУ) и тех собственников, кто знаком с активистами-управленцами МКД.

11) Кроме того, выраженность отдельных параметров «зрелого собственника» жилья чаще встречается в сегментах владельцев квартир в домах с самоуправлением или общающихся с активистами. Но результаты опроса по данным параметрам также показывают, что готовность жильцов принимать ответственные решения в сфере управления домом не всегда выступает залогом компетентного и «зрелого» подхода в распоряжении собственностью.

12) На готовность участвовать в управлении своим домом оказывают воздействие и некоторые демографические параметры - уровень образования, социальный статус и возраст собственников. В этом отношении структура целевых сегментов характеризуется преобладанием респондентов с высшим и средним специальным образованием, старше 45 лет, являющихся работниками бюджетной сферы и пенсионерами.

13) Комплекс технологических мероприятий по формированию эффективного собственника в многоквартирном доме включает образовательную, организационную и эконо-

мическую 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.

14) 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).

Значимость полученных результатов и потенциальные области их применения.

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в эмпирическом подтверждении гипотезы о том, что решение многих задач реформирования переходной экономики оказывается заблокировано существующей в России вертикальной схемой общественного договора. 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 новая концепция реформы ЖКХ в рамках совершенствования либеральной раздаточной экономики.

В основе этой концепции – институциональное ядро раздаточной экономики с базовыми институтами сдачи-раздачи (социальные льготы, дотации на капитальный ремонт МКД и т.д.), общественно-служебной собственностью на общее имущество МКД, где сигнальным институтом является жалоба собственника на низкое качество и высокие тарифы, а в качестве компенсаторных механизмов выступают элементы конкуренции и предпринимательства (в сфере обслуживания и управления МКД).

Между тем функционирование ЖКХ в целом на базе теоретической концепции раздаточной экономики не исключает параллельное проектирование предпосылок перехода к более эффективным рыночным механизмам. Тем более, что 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 есте-

ственные процессы самоорганизации в МКД, имеющие пока локальный характер, исследовать факторы их успешности с тем, чтобы подготовить институциональные условия развития массовых процессов в данной сфере.

Практическая и социальная значимость проекта состоит в разработке технологии формирования эффективного собственника жилья в многоквартирном доме, массовое внедрение которой 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.

Обзор и характер проведенных за отчетный период мероприятий.

1) На этапе формирования методики исследования в марте 2009 г. были проведены две фокус-группы с собственниками многоквартирных домов. Цель проведения фокус-групп – выявление основных характеристик собственников жилья, описание которых было использовано для формирования вопросов полуформализованного интервью массового опроса собственников жилья в МКД.

С учетом системы научных гипотез, целей и задач и на основании доступных материалов других исследований, фактической информации и специальной научной литературы был разработан единый «путеводитель» для фокус-групп (топик-гайд). Основанием отбора участников фокус-групп явилась их принадлежность к собственникам квартир в многоквартирных домах со «стажем» более года.

Одна фокус-группа была проведена в г. Ростове-на-Дону с 13-тью собственниками жилья разного возраста, уровня доходов и социального статуса из многоквартирных домов, различающихся по году постройки, способу управления и количеству жильцов. Другая фокус-группа, включающая 6 собственников, проведена в г. Азове и сформируется аналогичным образом. Инструментом формирования фокус-групп явилась скрининговая анкета.

Исходя из задач исследования, в результате экспертного анализа аудиозаписи работы фокус-групп и наблюдений исследователей были сформулированы вопросы анкеты полуформализованного интервью.

2) Полуформализованные интервью (опрос) проводились во второй половине апреля 2009 г. среди собственников многоквартирных домов в г. Ростове-на-Дону и г. Азове Ростовской области. В качестве инструмента исследования использована анкета, составленная путем комбинации закрытых и открытых вопросов. Анкета заполнялась интервьюе-

ром. 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. Респонденты - лица, достигшие совершеннолетнего возраста, проживающие в многоквартирных домах в собственных квартирах.

Контроль полевого этапа осуществлен методом телефонного повторного блиц-интервью с помощью анкеты контроля качества проведенных полевых работ. Контроль осуществлялся по следующим пунктам: факт опроса, продолжительность, наличие в собственности квартиры в многоквартирном доме, способ управления домом, уровень дохода и покупательская способность домохозяйства респондента. 160 анкет были проконтролированы с удовлетворительным результатом.

Ввод данных осуществлен в матрицу программного пакета SPSS

Результаты обработки с помощью программного пакета SPSS данных полуструктуризованных интервью, проведенных на втором этапе реализации проекта среди собственников многоквартирных домов в г. Ростове-на-Дону (600 опрошенных) и г. Азове Ростовской области (200 респондентов) позволили определить текущий уровень зрелости собственников жилья в многоквартирных домах.

3) Материалы анализа позволили разработать технологию формирования эффективного собственника жилья в многоквартирном доме, включающую образовательную, организационную и экономическую составляющие.

Наличие и характер незапланированных результатов.

1) Материалы исследования были представлены в докладах на международных и внутривузовских научных и научно-практических конференциях в Санкт-Петербурге, Сочи, Ростове-на-Дону, Днепропетровске:

- Международной научно-практической конференции «Россия: прошлое, настоящее, будущее» («Концепция 2020»), 29-31 января 2009 г., Сочи;

- Ежегодной научной конференции Южного федерального университета в рамках «Недели науки ЮФУ», апрель, 2009 г.;

- Общественной палате РФ в рамках общественных слушаний «Эмпирические исследования гражданского общества» 25 сентября 2009 г., Москва

- VII-ой Международной конференции Международной ассоциации исследователей-институционалистов "Проблемы современной экономики и институциональная теория", октябрь 2009 г.;

- X-ой Международной конференции Ассоциации исследователей общественного сектора», декабрь, 2009, Санкт-Петербург.

2) Результаты исследования включены в новое переработанное издание коллективной монографии «Экономические субъекты постсоветской России» (под ред. Р.М. Нуреева).

Общие выводы по проекту.

В процессе реализации проекта «Институционализация эффективного собственника и самоорганизации жителей в многоквартирном доме» на основе результатов социологического исследования поведения городских жителей были выявлены факторы и условия, определяющие степень зрелости собственников жилья в МКД и разработан комплекс технологических мероприятий по формированию социального института эффективного собственника в многоквартирном доме (МКД).