УДК. 332.816.2 (571.63)

**Баталова** Екатерина Владимировна – ст. преподаватель кафедры государственного и муниципального управления ФГБОУ ВПО «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» (г. Владивосток). *E-mail: kpsade@mail.ru*

**Лобода** Оксана Витальевна – канд. социол. наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления ФГБОУ ВПО «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» (г. Владивосток). *E-mail: kpsade@mail.ru*

**E.V. Batalova**
**O.V. Loboda**

## The processes of reproduction of the social capital in the system of the housing self-government (on materials of the activity of Condominium of the Primorsk territory)

This article considers the process of reproduction of the social capital as implementation of the housing activities o the proprietary associations, taking into account the structural components, levels and factors which determine the content and the consequences of social relationship in the system of the housing self-government.

**Keywords:** social capital, social trust, self-government, social self-organization, housing and communal services, housing proprietary association (house-owners partnership), civil initiative.

## Процессы воспроизводства социального капитала в системе жилищного самоуправления (на материалах деятельности ТСЖ Приморского края)

В статье рассматривается процесс воспроизводства социального капитала в рамках реализации деятельности товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) с учетом структурных компонентов, уровней и факторов, определяющих содержание и последствия социальных отношений в системе жилищного самоуправления.

**Ключевые слова:** социальный капитал, социальное доверие, самоуправление, жилищное самоуправление, социальная самоорганизация, товарищество собственников жилья, гражданская инициатива.

Развитие жилищного самоуправления в РФ набирает темпы. Процессы эти обусловлены, с одной стороны, логикой, проводимой в стране

реформы ЖКХ, и политикой развития жилищного строительства, с другой – объективной необходимостью развития гражданских инициатив как следствия отказа от патерналистских настроений, осознания необходимости ежедневно соотносить уровень индивидуальной ответственности и перспективы развития государства.

Исходя из сущности понятий ТОС, ТСЖ (ЖСК), ТИЗ, все эти формы социальной самоорганизации могут быть классифицированы как виды жилищного самоуправления, используемые в качестве основы для реализации хозяйственной деятельности по содержанию жилищного фонда и прилегающей к нему территории. Заложенные в правовом поле механизмы управления жилищным комплексом предопределили тренды развития каждой из указанных форм жилищного самоуправления. В этой связи, именно ТСЖ получили в РФ наибольшее развитие. Принятие 21 июля 2007 г. ФЗ №185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» стало отправной точкой увеличения количества товариществ собственников жилья по всей территории РФ [1]. Реализация адресных программ по проведению капитального ремонта на территории субъектов Федерации позволила муниципалитетам использовать систему софинансирования для решения вопросов реконструкции отдельных элементов жилищной инфраструктуры и делегирования ответственности за ее содержание непосредственно собственникам жилья, определив тем самым перспективы развития жилищного самоуправления [2].

Перспективы развития ЖСУ напрямую зависят от материально-технических, финансовых, пространственно-территориальных, социальных факторов. К числу последних относится социальный капитал. По мнению ряда авторов, влияние социального капитала незначительно и определять его воздействие на эффективность и перспективы развития субъектов жилищного самоуправления можно лишь в контексте реализации профессиональных компетенций непосредственных участников управления жилищным имуществом – председателей ТСЖ и активных членов правления [3]. Однако, на наш взгляд, нельзя недооценивать роль и значение социального капитала в процессе воспроизводства институализированных форм социальной самоорганизации.

Социальный капитал является преимущественно общественным благом, которое разделяется группой и создается посредством общественных инвестиций времени и усилий, отражает в большей степени отношения, чем собственность отдельного индивидуума. Однозначного мнения по поводу содержания данного понятия в современной социологической науке не сформировано. В процессе становления и генезиса данное понятие рассматривалось и с позиции науки антропологии, и в рамках политологической науки, и с позиции экономического подхода.

Как критерий экономической эффективности, социальный капитал рассматривается с точки зрения актива, способного приносить доход или ресурсы. Он способствует достижению целей, добиться которых в его отсутствие невозможно. Когда на отдельном рынке отношения персонифицированы и повторяются, то рыночный агент, действуя рационально, предполагает, что услуга, оказанная бесплатно своему деловому партнеру, позволяет в случае необходимости рассчитывать на аналогичную услугу. Это одновременная концентрация ожиданий и обязательств, сопровождаемая ростом доверия [4].

Таким образом, под социальным капиталом понимают потенциал отношений, основанных на честности, доверии, взаимопомощи, актуализация которого приводит к социальному или экономическому эффекту.

Структура социального капитала представлена системой элементов, включающих социальное доверие, социальные сети, социальные нормы и ценности. Данная система имеет свойство воспроизводства на уровне семейных отношений, в рамках функционирования корпоративной среды и в структуре межинституциональных связей в системе государственного управления. Исходя из этого выделяют уровни воспроизводства социального капитала: наноуровень, микроуровень, мезоуровень и макроуровень [5]. Наноуровень способствует накоплению социального капитала в контексте семейных отношений, кровно-родственных связей. Микроуровень – уровень взаимодействия человека с друзьями, соседями, коллегами по работе, взаимодействие внутри различных социальных групп. Накопление капитала на мезоуровне обеспечивает плотность социальных отношений в рамках функционирования социально-экономической системы, проявляя себя при взаимодействиях социальных групп, национальных общностей, сетевых объединений. Это же относится и к накоплению социального капитала на макроуровне при взаимодействии общества, государства, бизнес-структур и т. п.

Изучение социального капитала осложняется отсутствием четкой системы индикаторов, числовое значение которых могло бы передать уровень развития данного социального ресурса. Чаще всего за базовый параметр берется социальное доверие как его неотъемлемая структурная единица. Выявлен характер соотношения концепции доверия с понятием социального капитала. Определение доверия как совокупности отношений, связанных с ожиданиями того, что другие агенты будут выполнять свои обязательства без применения санкций [4], принято в контексте парадигмы новой экономической социологии и институционально-поведенческого подхода.

Доверие представляет собой сложный феномен общественного сознания и поведения, так же как и социальный капитал, имеющий свою структуру, типы, уровни. Социальное доверие обусловлено: уровнем

экономического развития в стране; характером формирования и реализации законодательной и исполнительной властей; уровнем коррупции и преступности; доступностью образования; качеством жизни, степенью субъективной удовлетворенности.

Традиционно социальное доверие дифференцируется на межличностное, институциональное и системное [6]. Институциональное и межличностное доверие выступают как индивидуальный и групповой ресурс идентификации ситуаций, индивидов и социальных групп при принятии стратегических и оперативных решений на уровне институтов и индивидов. Оказание личного доверия подкрепляется нормами не столько обобщенного доверия, сколько доверия знакомым людям. Системное доверие основано на предсказуемой деятельности институтов, функционирующих согласно общепринятым правилам и равной ответственности, которые способствуют формированию «безличных отношений». Их функционирование не требует персональных гарантий, так как партнеры могут рассчитывать на то, что каждый из них, обычно, соблюдает правила, нормы, законы, а за нарушениями следуют установленные государством санкции. Дефицит системного доверия и противоречивость существующих формальных норм и правил приводят к блокаде официально декларируемых институтов и официальных взаимодействий.

Данные виды доверия как личностные характеристики индивидуума определяют мотивы и стратегию воспроизводства социальных отношений. Доверие накапливается в форме успешного опыта взаимодействий и поэтому используется далее как социальный ресурс, ускоряя тем самым процесс социального обмена. Доверие является фактором поддержания устойчивости и интегрированности групп, общностей, общества в целом. Рассмотрение доверия в этой проекции указывает на его роль в конструировании горизонтальных и вертикальных связей в системе общественных отношений. Оно создает возможность взаимодействия и кооперации при функциональном различии индивидов.

Социальные отношения в системе жилищного самоуправления подразумевают совокупность действий, направленных на реализацию управленческой деятельности по содержанию, реконструкции и целевому использованию жилищного фонда вне зависимости от типа жилого массива (МКД, микрорайон, малоэтажный коттеджный поселок). ТОС, ТСЖ (ЖСК), ТИЗ, являясь некоммерческими организациями, реализуют комплекс социально-экономических отношений, возникающих как в рамках ее внутренней среды, так и за пределами организации. Вне зависимости от сферы реализации возникающие отношения основываются на социальном доверии. Межличностное доверие воспроизводится в рамках «общинных» отношений – соседских; институциональное доверие – при взаимодействии с субъектами внешней среды: органами местного

самоуправления, региональными органами исполнительной власти, общественными организациями, управляющими компаниями, поставщиками коммунальных услуг.

Характер социального взаимодействия субъектов жилищного самоуправления определяет перспективы воспроизводства социального капитала. При этом, в обратной последовательности: не подтвердившиеся в ходе авансирования доверием ожидания на макро- и мезо- уровнях формирования социального капитала влекут снижение уровня доверия на микроуровне (в рамках соседского сообщества); способствуют передаче негативного опыта взаимоотношений с субъектами государственного и муниципального управления (на уровне семьи). Подкрепленные ожидания, в свою очередь, способствуют сокращению дистанции между участниками отношений в сфере ЖСУ и ускоряют процесс развития гражданских инициатив. Но, прежде всего, интенсивность воспроизводства социального капитала определяется исходным уровнем доверия к указанным участникам социальных отношений. Доверие к органам власти в лице государственных гражданских служащих, реализующих реформу ЖКХ на территории субъектов РФ, органам местного самоуправления, призывающим к активным действиям по созданию товариществ собственников жилья, управляющим компаниям, оказывающим коммунальные услуги, активистам и председателям правления ТСЖ определяет перспективы воспроизводства социального капитала.

Рассмотрим уровень социального доверия участников процесса реформирования сферы ЖКХ в Приморье и определим перспективы воспроизводства социального капитала в системе жилищного самоуправления в крае. На сегодняшний день процесс развития жилищного самоуправления в Приморском крае отражает общероссийские тенденции. В последнее время на территории субъекта РФ наблюдается резкое увеличение количества ТСЖ. Часть из них возникает как следствие развития первичного рынка жилья. И здесь количественные показатели не столь внушительны. Несмотря на то, что Приморье справедливо относится к регионам с выраженной потребностью увеличения объемов строительства жилищного фонда, покупательская способность населения края в контексте сложившейся на рынке жилья ценовой политики остается крайне низкой. Сегодня в Приморском крае активное строительство жилых объектов осуществляют 26 застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства при возведении 46 жилых домов. Значит в этом сегменте рынка в ближайшие 3 – 5 лет появятся чуть меньше полусотни новых ТСЖ, деятельность которых чудесным образом пока не затронет болезненных вопросов реконструкции коммунальной инфраструктуры, капитального ремонта жилого фонда, процедур передачи земли в собственность жильцов. В свою очередь, вторичный рынок жилья

располагает более значительными количественными показателями увеличения числа ТСЖ.

В 2007 г. государство предприняло новый шаг в активизации мер по развитию жилищного самоуправления через использование финансовых инструментов воздействия, посредством принятия Федерального закона № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». С принятием краевых программ софинансирования реконструкции жилищного фонда наблюдается положительная динамика увеличения количества некоммерческих организаций в сфере управления многоквартирными домами. В 2008 г. участниками Краевой программы «Адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае на 2008 год», утвержденной Законом Приморского края от 29.09.2008 г. №312-КЗ, стали всего четыре городских округа: Арсеньевский (17 многоквартирных домов), Владивостокский (34 многоквартирных дома), Находкинский (22 многоквартирных дома) и городской округ ЗАТО г. Большой Камень (21 многоквартирный дом). В 2009 – 2010 г. список участников Краевой программы «Адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае на 2009 – 2010 гг.» значительно расширился. Помимо перечисленных выше муниципальных образований, финансовую поддержку получили еще 14 территорий, в числе которых 9 городских и 5 сельских поселений. Общее количество многоквартирных домов, собственники которых получили возможность отремонтировать жилищный фонд, – 317 объектов. В 2011 г. на территории Приморского края в рамках программы были отремонтированы еще 78 многоквартирных домов.

На уровне деятельности органов местного самоуправления наиболее показательна практика администрации Владивостокского городского округа. Только в г. Владивостоке в рамках реализации муниципальной Целевой программы «Формирование благоприятных условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья» на май 2010 г. были зарегистрированы 641 ТСЖ (всего по Приморью на ту же дату в Статрегистре содержится 1187 записей о создании ТСЖ) и 110 ЖСК (жилищно-строительных кооперативов). В рамках реализации данной программы на период 2011 – 2012 гг. планируется: оформление 100 земельных участков под многоквартирные дома, в которых созданы ТСЖ; возмещение 36 ТСЖ затрат, связанных с государственной регистрацией, в размере суммы оплаты государственной пошлины и затрат на нотариальное оформление регистрационных документов; подготовка 70 технических паспортов (при их отсутствии) на многоквартирные дома, собственники помещений которых избрали способ управления домом посредством ТСЖ.

С учетом пространственно-территориальной структуры строительства жилых домов в крае можно предположить, что в период с 2008 г. ТСЖ создавались в большинстве своем на базе объектов вторичного рынка жилья, то есть в тех домах, которые реально нуждаются в активной реконструкции коммуникационных инфраструктур, фасадов, крыш, требуют серьезных капитальных вложений. По сути, с принятием финансовой поддержки со стороны органов государственной власти собственники квартир приобретают новые формы ответственности за находящееся в их владении имущество. При этом, необходимость участия органов местного самоуправления в программах софинансирования определяет методы работы с населением муниципальных образований по поводу активизации процесса создания ТСЖ. И не всегда собственники осознают меру и степень ответственности, ложащейся на их плечи по факту принятия новой формы управления недвижимостью.

Как показали результаты проведенного в феврале 2012 г. на территории 5 городских округов и в 9 муниципальных районах Приморского края социологического исследования: «ТСЖ в зеркале общественного мнения: оценка, проблемы и перспективы развития», порядка 42% из числа опрошенных респондентов осознают индивидуальную ответственность за содержание и распоряжение находящимся в общем владении имуществом. При этом, респонденты уверены, что, объединив усилия членов соседского сообщества, можно решить текущие вопросы по содержанию жилого имущества и обустройству придомовой территории (51%). В то же время, лишь 7% из 500 опрошенных готовы стать активными участниками реализации технологии управления многоквартирным домом – войти в совет правления или же возглавить его. Свою позицию по данному вопросу респонденты объясняют тем, что сегодня процесс кооперации внутри соседского сообщества является делом весьма обременительным. Частота контактов с жильцами по подъезду минимальна, по лестничной площадке – ограничена даже по «радостным» поводам – юбилеям, официальным праздникам. Только 12% из числа опрошенных готовы общаться с соседями не только по поводу решения бытовых вопросов, 64% – скорее, не готовы «поделиться радостью». Даже при крайней необходимости (на случай возникновения чрезвычайных ситуаций в период длительного отсутствия) респонденты не готовы доверить соседям ключи от квартиры (32% – оставят только в самом крайнем случае, 41% – «скорее, нет, чем да»). Однако только 11% отметили наличие грубого отношения между группами собственников по вопросам управления домом и использования общего имущества. В сознании собственников жилых помещений в многоквартирных домах присутствует весьма упрощенное понимание термина «собственность» – вещь, предмет владения, определяемый буквальной территориальной близостью, что

также становится фактором роста напряженности в отношениях внутри соседского сообщества.

В целом, большинство из числа участников опроса считают, что в современном обществе больше несогласия и разобщенности – 84%, и в отношении с людьми следует быть осторожными – 79%. В сложной ситуации при решении жизненных проблем 90% респондентов обратятся за помощью к родственникам, 84% – к друзьям и знакомым, 62% – не могут положиться на помощь коллег по работе и соседей.

Если говорить об уровне доверия к представителям ТСЖ и удовлетворении качеством его работы, то 78% – относятся к содержанию деятельности председателя ТСЖ и правления (домового комитета) с большой настороженностью. 82% респондентов отрицательно оценили деятельность ТСЖ в части отчетности правления, исполнения решения общих собраний, содержания жилищной инфраструктуры и придомовой территории, информационного сопровождения деятельности. На прямой вопрос: «Лица, осуществляющие управление домом, пользуются доверием жителей?», – 65% участников опроса ответили: «Категорически нет». Данную позицию опрошенных подтверждает доля положительных ответов на вопрос о наличии подозрительности и недоверия в отношениях между собственниками и руководством или специалистами ТСЖ (62%).

Необходимо отметить, что весьма скептически настроены собственники и в отношении органов местного самоуправления, считая, что внимания и участия в решении текущих коммунальных проблем со стороны местных администраций недостаточно. Только 27% опрошенных отметили содействие органа МСУ по контролю над качеством работ и услуг ТСЖ, а 61% – настаивают на усилении контроля со стороны органов местного самоуправления, рассматривая его как залог обеспечения качества услуг в сфере ЖКХ. Более того, до сих пор в ожидании собственников сохраняется установка на закрепление за органами муниципальной и государственной власти ответственности за проведение работ по ремонту и содержанию жилищного фонда. Всего 17% – считают, что организация ТСЖ способствует обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан и решению проблем управления домом, 14% – сплочению собственников жилых помещений, 31% – развитию «серых» схем в процессе содержания жилого фонда и обогащению групп управляющих.

Априори ТСЖ – это пример практически готовой ячейки «гражданского общества», сформированной в рамках непредпринимательской самоорганизации, фундамент реализации гражданского самосознания. Принадлежность к таким ячейкам – результат добровольного выбора, а не прямое следствие жизненных обстоятельств. На деле же, собственники жилья оказываются заложниками выбора, определенного правовыми рамками российского законодательства.

Принимая на себя ответственность за распоряжение совместным имуществом многоквартирного дома, жильцы стоят перед выбором – самостоятельно реализовывать технологические аспекты административного, финансового, кадрового управления или передавать собственность в руки «профессионалов» – управляющих компаний. В любом случае предпринимательский подход, нацеленный на оптимизацию финансовых потоков, встает во главу угла при принятии решения о форме управления домом, а значит говорить о бескорыстности, по меньшей мере, некорректно. Рост количества ТСЖ в ситуации зыбкого понимания сути процессов передачи ответственности за жилое имущество не станет толчком к развитию гражданского общества, формированию устойчивой технологии воспроизводства социального капитала и социального контроля, росту социального доверия.

Итак, отметим, что наиболее высокий уровень доверия среди опрошенных респондентов наблюдается в отношении к родственникам и близким друзьям – наноуровень воспроизводства социального капитала. Средний уровень доверия по отношению к соседям – микроуровень воспроизводства социального капитала. Низкий уровень доверия на мезо- (ТСЖ) и макро- уровнях – по отношению к органам МСУ, реализующим содействие и контроль над реформированием сферы ЖКХ. В большинстве своем собственники жилья на территории Приморского края не готовы к воспроизводству социального капитала за рамками семейных, в крайнем случае, соседских сообществ. Консолидация возможна лишь в части противопоставления общих усилий для решения проблемных вопросов в качестве протестного солидарного действия.

***Литература и источники:***

*1. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. // Консультант Плюс [Электронный ресурс] / СПС «Консультант плюс». –. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/. – [Дата обращения: 04.01.12].*

*2. Баталова, Е. В. Роль органов МСУ в развитии форм социальной самоорганизации в системе жилищного самоуправления: опыт Приморского края. / Е. В. Баталова, О. В. Лобода // Исследование социально-экономических и политических институтов и процессов: материалы IV Всероссийской заочной конференции студентов и молодых исследователей18 марта 2011 г., г. Киров. – Киров : Изд-во ВятГГУ, 2011. – С. 25 – 29.*

*3. Борисова Е. И., Полищук Л.И. Оценка эффективности товариществ собственников жилья в России. Эмпирические исследования гражданского общества: сборник материалов общественных слушаний (25.09.09 г.) /Е.*

*И. Борисова, Л. И. Полищук ; сост. А.М. Лопухин. – М. : Общественная палата Российской Федерации, 2009. – С. 20.*

*4. Коулман, Дж. Капитал социальный и человеческий / Дж. Коулман // Общественные науки и современность – 2001. – № 3. – С. 121 – 139.*

*5. Сысоев, С. А. Проблемы выявления структуры и функций социального капитала / С. А. Сысоев // Наукові праці ДонНТУ. Серія: економічна. – 2007. – Випуск 31 – 1. – С. 176 – 180.*

*6. Ромашкин, Г. С. Доверие в российском обществе: экономики социологический анализ: автореферат дисс. …канд. социол. наук / Г.С. Ромашкин. – Тюмень, 2011. – 25 с.*