

**Отношения собственности в многоквартирном доме
(о вопросах методики и методологии исследования)**

«Мечта» об эффективном собственнике многоквартирного дома уже 20 лет тешит умы представителей власти и бизнеса. Законы и постановления множатся, а собственника нет. Формально – 85% квартир в многоквартирных домах (далее МКД) г. Перми – собственность жителей. Однако, лишь 60,9% считают, что стоимость их квартир зависит от состояния общего имущества, а необходимость формировать фонд капитального ремонта признают только 38,2% из 1100 опрошенных собственников квартир (40,8% - МКД-ТСЖ/ЖСК; 35,6% - МКД-УК).¹

Начиная социологическое исследование причин несбывшейся «мечты», естественно было предположить, что существует некий «правовой вакуум», связанный с «задержкой» решения вопросов, отнесенных к компетенции субъекта Федерации и города; что есть некоторая «инерционность» освоения собственниками организационно-правовых условий реализации своих планов и намерений по управлению МКД; что возможен «разрыв» между общественной практикой (обычаями деятельности, личностно-общественными ценностями и иными социальными институтами) и правовыми нормами, так называемое, законодательство «опережающее» практику. Вопрос состоял в том – какие аспекты в этом пространстве актуальны и как это «измерить», например:

- как глубоко допустимо проникновение (либеральной/неолиберальной) идеологии конкурентного хаоса рынка в жилищные отношения отдельной семьи и соседского сообщества МКД;

- насколько ценностный и деятельностный потенциал соседского сообщества МКД согласуется (коррелирует) с методами (способами) решения задач органами государственной власти и местного самоуправления при трансформации жилищных отношений в крупном городе;

- где оптимальная граница нормативно-правового (государственно-муниципального) вмешательства в процессы самоорганизации соседского сообщества – в «рождение» норм саморегулирования, – исключаящих, в частности, «эффект безбилетника» и «отлынивания» в содержании и управлении МКД?

Собственность – есть общественные отношения по поводу ограниченных ресурсов; это практика деятельности, в которой отражается «...стоящая за ней

¹ Исследование проведено НКО «Пермский фонд содействия ТСЖ» с использованием средств государственной поддержки, выделенных АНО «Институт общественного проектирования» (договор № 242/К от 23.01.2013) в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 03 мая 2012 года № 216–рп

структура мотивов и потребностей»² личности. Согласно А.Н. Леонтьеву, личность не только формируется в процессе деятельности, она деятельностью порождается и развивается в процессе усложнения деятельности. Таким образом, собственник – есть «сплав того чем он владеет, к чему он стремится, что он может, на что претендует и как подготовлен он к взаимодействию с другими».³ Пропорции этих элементов определяют индивидуальный и социально-общественный тип собственника. Система типов определяет суть общественного сознания или качество социального капитала соседских сообществ крупного города. Определяя и измеряя это многообразие типов действий и ценностей собственников МКД, возможно раскрыть механизмы управленческой коррекции социальных технологий и общественных институтов саморегулирования отношений собственности в жилищной сфере.

1. В основу ценностной типологии личности положены три базовых процесса и соответствующие им уровни развития личности:

- процесс **«адаптации**, заключающейся в устранении тревоги и поддержания баланса в системе "человек-среда" посредством модификации ценностных ориентаций;

- **социализации**, отражающей внутреннее принятие (или непринятие) ценностей значимых других;

- **индивидуализации**, направленной на выработку собственной автономной системы ценностей.»⁴

По данным анкетного опроса в системе ценностей соседских сообществ собственников МКД преобладают адаптационный и адаптационно-социализационный типы личности.

Таблица 1

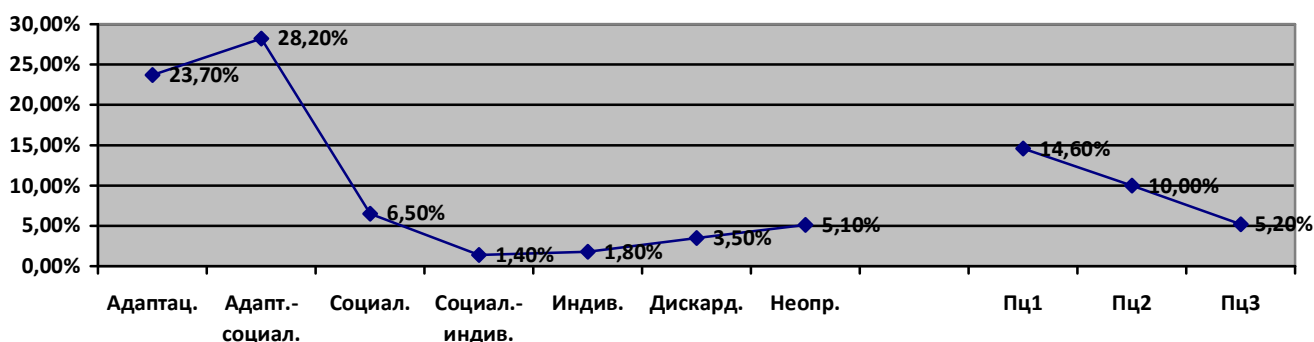
Распределение ценностных типов в сообществах собственников МКД г. Перми
(в % от принявших участие в анкетном опросе)

Ценностно-личностные типы	Адаптационный	Адаптационно-социализационный	Социализационный	Социализационно-индивидуализационный	Индивидуализационный	Дискардантный	Неопределенный	Переходно-нестабильные типы		
								Адаптационный (ЩА)	Социализационный (ЩС)	Индивидуализационный (ЩИ)
Всего	261	310	72	15	20	38	56	161	110	57
1100	23,7%	28,2%	6,5%	1,4%	1,8%	3,5%	5,1%	14,6%	10,0%	5,2%

² Волкова М.Н. Деятельностный подход и категория деятельности в психологии: Учеб. пособие. – Владивосток: Мор. гос. ун-т, 2007. С 8.

³ Карнышев А.Д., Бурменко Т.Д., Иванова Е.А. Человек и собственность: Учебное пособие. – Иркутск; БГУЭП, 2006. С. 54.

⁴ Методология типов личности, соответствующих базовым процессам: адаптации, социализации и индивидуализации, – заимствована в монографии Яницкий М.С. Ценностное измерение массового сознания / М.С. Яницкий; Мин-во обр. и науки РФ, Кемеровский гос. ун-т. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2012. С 16.



Преобладание адаптационного типа (23,7%) и адаптационно-социализационного (28,2%), а так же соответствующего им переходно-неопределенного типа (ПцА – 14,6%) говорит о восприятии собственниками МКД общественных отношений как нестабильных, – это, во-первых. Во-вторых, о том, что в этой среде преобладают процессы (устремления, намерения) отражающие направленность личности на устранение тревоги по поводу физической и экономической безопасности, на сохранение достигнутого и в, несколько меньшей мере, отражающие внутреннее принятие/непринятие ценностей значимых других.

Социализационный тип (6,5%), ориентирован на других людей, интеграцию в обществе и достижение определенного социального статуса; индивидуализационный тип (1,8%), направлен на выработку собственной автономной системы ценностей и социализационно-индивидуализационный тип (1,4%)⁵, имеет признаки первого и второго типов. Можно говорить, что в соседских сообществах собственников МКД города направленность на трансформацию общественных институтов имеют почти 10% совладельцев МКД. С учетом переходно-нестабильных типов (ПцС – 10,0%; ПцИ – 5,2%) это каждый четвертый собственник квартиры. Довольно высокий уровень ценностного потенциала, направленный на развития отношений в жилищной сфере города.

Куда же тогда, в какой песок уходят ожидания и «мечты» власти и бизнеса о появлении (рождении) эффективного собственника МКД?

Во-первых, фактор времени – ценности изменяются медленно, – это самый консервативный элемент в процессах трансформации общественных отношений. Во-вторых, сдерживает «производственно-бытовая» практика деятельности трудовой самореализации личности собственника, а именно: реакция на воздействие внешней среды, трансформация которой определяется нестабильностью бизнес-отношений, и организационно-правовых предписаний в сфере ЖКХ, в частности. В-третьих, неадекватность действий самой власти и монополистов коммунальных услуг реалиям общественных институтов самоорганизации в сообществах МКД и институтов саморегулирования рынка жилищных услуг в крупном городе.

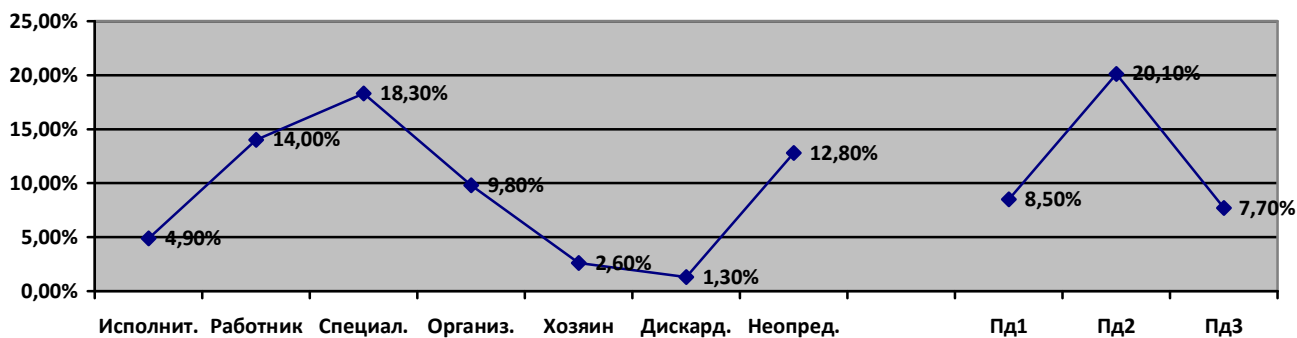
⁵ Методику выявления анкетным опросом типов личности, соответствующих базовым процессам: адаптации, социализации и индивидуализации см. приложение 1 в конце статьи.

2. По данным анкетного опроса в практике действий собственников соседских сообществ МКД преобладает (18,3%) тип личности склонной к интериоризации (присвоения субъектом практики внешних действий с предметами и социальных форм общения). Условно он обозначен в исследовании как «специалист» – это инициативный исполнитель, профессионал своего дела, знает себе цену, способен к партнерскому взаимодействию с субъектами внешней среды⁶.

Таблица 2

Распределение деятельностных типов в сообществах собственников МКД г. Перми
(в % от принявших участие в анкетном опросе)

Деятельностно-личностные типы	Исполнитель	Работник	Специалист	Организатор (менеджер)	Хозяин	Дискардантный	Неопределенный	Переходно-нестабильные типы		
								Идентификационный (ПдИ)	Интериоризационный (ПдС)	Созидательный (ПдХ)
Всего	54	154	201	108	29	14	141	94	221	85
1100	4,9%	14,0%	18,3%	9,8%	2,6%	1,3%	12,8%	8,5%	20,1%	7,7%



Анализ деятельностных типов личности показывает, что собственников МКД, которые способны принять участие в трансформации или трансформировать своими действиями существующие институты самоорганизации соседских сообществ 30,7% собственников соседских сообществ МКД города (18,3% – «специалист»; 2,6% – «хозяин» – склонный к преобразованию среды обитания на основе самореализации личности; 9,8% – промежуточный тип, определенный в исследовании как «организатор» – склонен к координации деятельности других для достижения результата на основе перераспределения различных видов ресурсов.

⁶ Методику выявления анкетным опросом типов личности, соответствующих базовым процессам: идентификации, интериоризации и социально-рефлексивной деятельности см. приложение 1 в конце статьи.

В таком случае – что же сдерживает действия собственников как эффективных совладельцев в управленцев МКД?

Во-первых, все собственники, отнесенные к указанным деятельностным типам личности (за редким исключением типа – «хозяин»), действуют, как правило, при побуждающем воздействии условий трансформирующейся внешней среды, т.е. в определенной мере (частично) рассогласованно с ценностной ориентацией личности. Собственники действуют в чуждой им системе ценностных координат и по целям, поставленным из вне (субъектами внешней среды, которые в большинстве случаев даже неадекватно идентифицируются собственниками МКД). В результате деятельностный потенциал собственника остается скрытым (непроявленным). Это подтверждается и высоким уровнем тревожности, и направленностью личности на процессы адаптации (см. предыдущую таблицу 1 диаграмму), а так же достаточно высокой долей переходно-неопределенных типов (как Пц – ценностей, так и Пд – действий).

Во-вторых, вновь отмечаем, как и при анализе ценностных ориентаций собственников, важность фактора времени в формировании устойчивых изменений средств и способов деятельности, а также структуры мотивов и потребностей. Механизм связи деятельности с ценностями личности можно представить так: «потребность» формирует «мотив» действия, но чтобы «мотив» стал «ценностью», а «действие» превратилось в «деятельность»⁷, человеку необходимо:

- либо идентифицировать ценность аналогичной деятельности, которая признана успешной в сообществе (в малой группе) и тем самым побуждает его действия в общественной практике (в исследовании – «исполнитель»);

- либо интериоризировать (присвоить) их из существующего в социуме опыта классификации ценностей (в исследовании – «специалист»);

- либо на основе рефлексивного анализа собственного опыта действий/деятельности трансформировать «мотив» в личную «ценность», тем самым преобразуя своей деятельностью и социальную реальность отношений собственности, что проявляется как рождение новой ценности в общественном сознании (в исследовании – «хозяин»).

Этими процессами (во многом) и определяется временной лаг трансформации общественных институтов самоорганизации собственников МКД и, соответственно, проявление эффективного собственника в его действиях и деятельности.

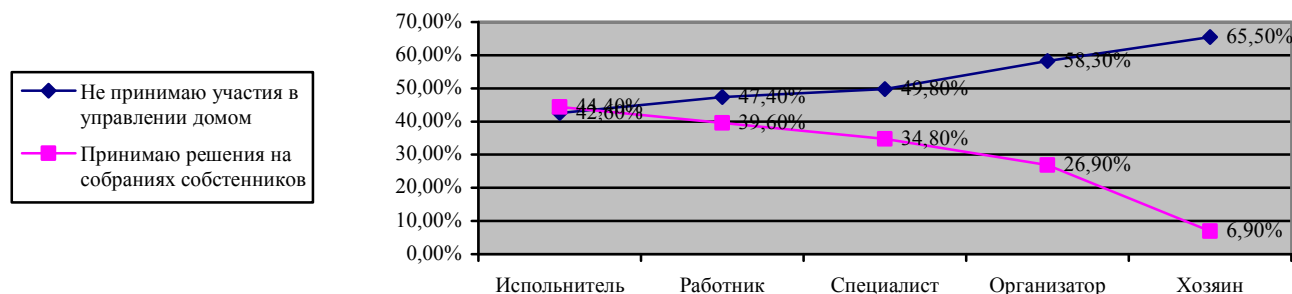
В-третьих, сдерживающее влияние внешней среды или, точнее, условий, которые создают субъекты внешней среды. В таблице 3 показан процент участия в общих собраниях и неучастия в управлении МКД респондентов каждого деятельностного типа собственников.

⁷ См. приложение 3 в конце настоящей статьи.

Таблица 3.

Вопрос 4. Каким образом Вы участвуете в управлении домом?

1.Принимаю решения на общих собраниях (собственников помещений или членов ТСЖ)	44,4%	39,6%	34,8%	26,9%	6,9%
4.Не участвую в управлении домом	42,6%	47,4%	49,8%	58,3%	65,5%

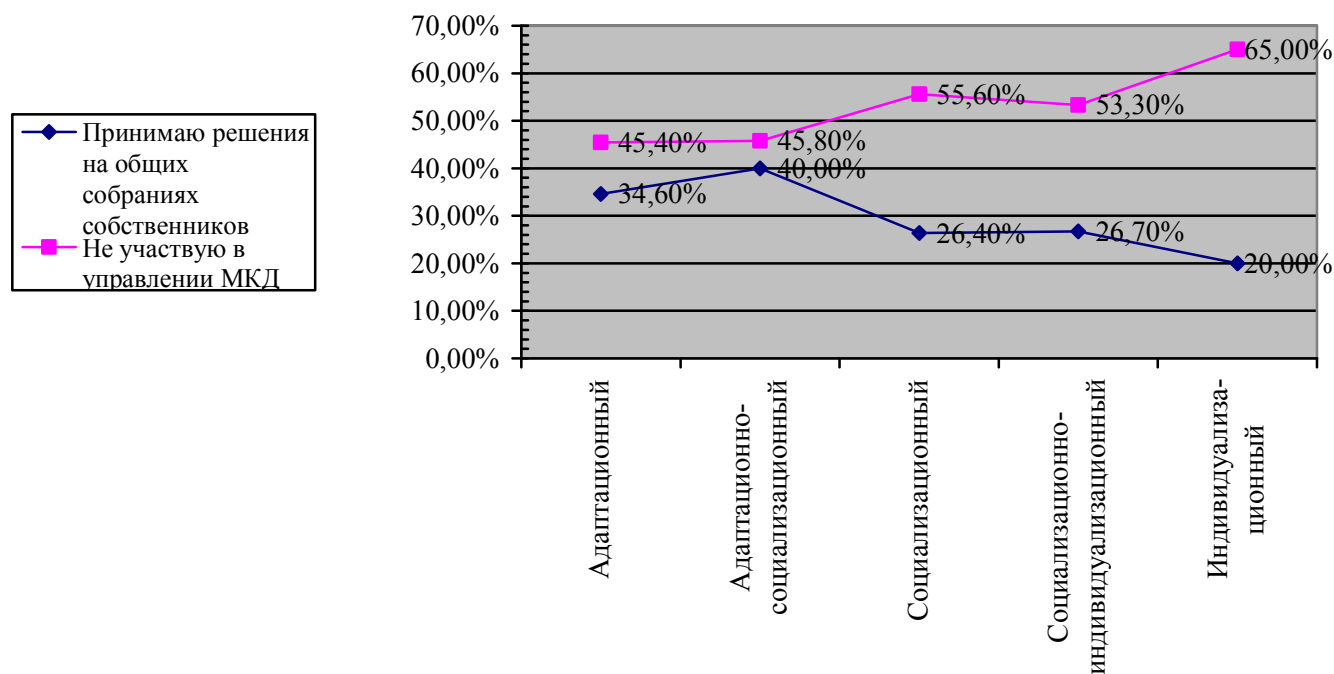


На диаграмме 4 показан процент участия в общих собраниях и неучастия в управлении домом респондентов каждого ценностного типа собственников.

Таблица 4.

Вопрос 4. Каким образом Вы участвуете в управлении домом?

1.Принимаю решения на общих собраниях (собственников помещений или членов ТСЖ)	34,6%	40,0%	26,4%	26,7%	20,0%
4.Не участвую в управлении домом	45,4%	45,8%	55,6%	53,3%	65,0%



На графиках видно, что наиболее самодостаточные и устойчивые по своей ценностной или деятельностной ориентации респонденты не склонны принимать решения, участвуя в общих собраниях собственников, и «отлынивают» от участия в управлении МКД. Это возможно только в том случае, когда для такой

деятельности нет достаточно благоприятных организационных или правовых условий, либо условий доступа к ресурсам.

В монографии «Ценностное измерение массового сознания» М.С. Яницкий пишет: «Сегодня ценности ... рассматриваются как двойственный феномен, основанный на индивидуальном и социальном опыте и связывающий внутренний мир отдельного человека с массовым сознанием». Далее он отмечает, что суть этой двойственности ценностно-деятельностного анализа заключается ни в противопоставлении или сравнении внутреннего и внешнего мира, а «в анализе социально обусловленного характера принятия ценностей личностью»⁸.

4. Восприятие ареалов жизнедеятельности собственниками МКД

Деятельность/действие отражает реакцию человека в данный конкретный момент, в том числе под воздействием внешних обстоятельств. Содержание действия обладает некой «автономностью» по отношению к системе ценностей личности. Если внутреннее движение представить дискретно: мотив-действие-образ-переживание и далее к ценности, то эта деятельность предстает как индивидуально обусловленное социальное время движения (трансформации) личности. Этот процесс внутреннего движения, с одной стороны, обеспечивает трансформацию ценностей, а с другой, – определяет относительную стабильность системы ценностей, как некую «стратегическую» направленность на идеал.

Внешняя среда в этом случае представляется как многоуровневый ареал личности:

- соседское сообщество;
- местное сообщество города;
- региональная общность и национально-государственная идентичность языка, экономических и правовых отношений.

Степень освоения этих ареалов каждым собственником индивидуальна.

4.1. Юридические условия – ареалы отношений собственника и власти

Результаты анализа показывают, что чем выше уровень деятельностного и ценностного потенциала собственника, тем меньше он следит за новациями законодательства.

Притом следят за изменениями жилищного законодательства с целью обеспечения личной безопасности: «Хочу знать, к чему быть готовым» – 60,2%; «Хочу знать свои права» – 70,5%.

Таблица 5.

Деятельностные типы собственников МКД	1Д	2Д	3Д	4Д	5Д
	54	154	201	108	28
ДА	51,9%	43,5%	38,3%	31,5%	32,1%
НЕТ	46,3%	57,1%	62,7%	67,6%	71,4%

⁸ Яницкий М.С. Ценностное измерение массового сознания / М.С. Яницкий; Мин-во обр. и науки РФ, Кем. гос. ун-т. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2012. С 16.

Следите ли Вы за изменениями в жилищном законодательстве?
(в% от численности массивов)

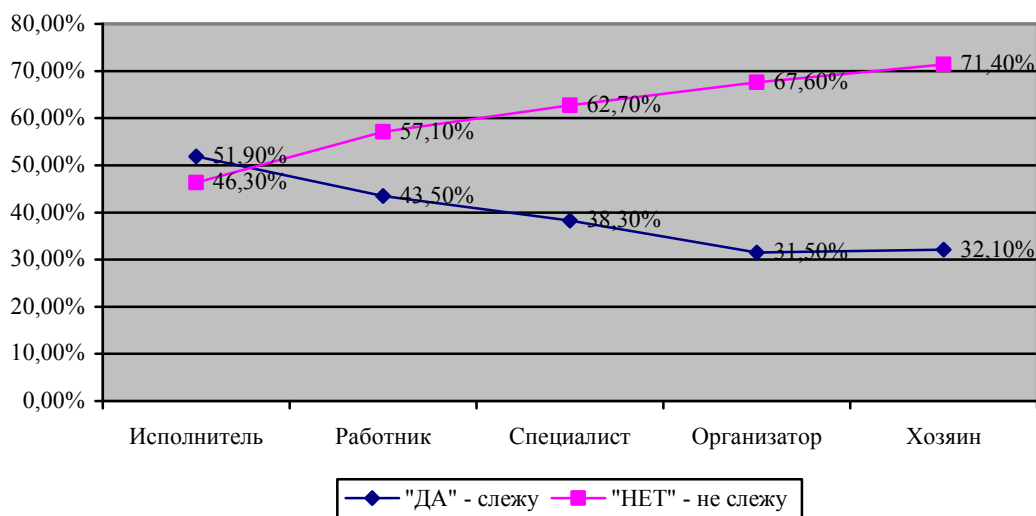
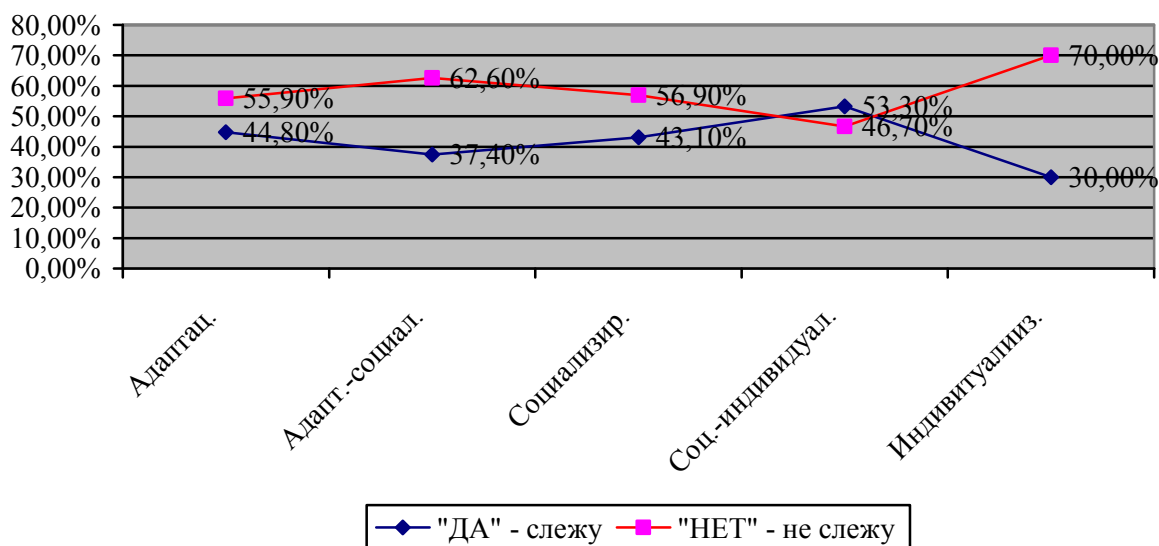


Таблица 6.

Ценностно-личностные типы собственников МКД	1Ц	2Ц	3Ц	4Ц	5Ц
	261	310	72	15	20
ДА	44,8%	37,4%	43,1%	53,3%	30,0%
НЕТ	55,9%	62,6%	56,9%	46,7%	70,0%

Следите ли Вы за изменением жилищного законодательства?
(% от численности массивов)



По каким причинам собственники не следят за изменениями в жилищном законодательстве: «Надо будет, проконсультируюсь...» – 44,8%; «...что хотят, то и сделают» – 41,8%; «За этими изменениями не уследишь» – 20,4%.

Негатив вызывает и несовершенство процедур принятия решений, а именно:
- на общих собраниях требуется единогласное или квалифицированное большинство,

- субсидиарная ответственность за «безбилетника»... Круговая порука и общинная солидарная ответственность – это XI век, «Русская правда», но сейчас на дворе XXI век.

Негативное отношение собственников к таким правовым актам понятны и объяснимы.

4.2. Рекреационные условия

Взаимоотношения собственника в МКД с субъектами тех общностей, где организующее начало исходит от органов власти, будь то муниципальная, региональная или федеральная власть, сходны.

Качественно иные отношения складываются в ближнем ареале жизнедеятельности совладельца МКД:

– во-первых, в соседском сообществе, в доме, где собственник при взаимодействии как внутри ареала, так и с субъектами инфраструктуры жилищных услуг должен действовать на принципах самоорганизации и самоуправления – лояльно к соседу и вместе с соседом;

– во-вторых, экономика отношений собственности в МКД, в отличие от бизнес-структур или властно-политических отношений, определяющим образом «искривлена» под давлением необходимости решения повседневных семейно-бытовых вопросов.

Экономический результат деятельности соседского сообщества по сохранению и обустройству МКД не столь очевиден. Он отделен от повседневных задач непосредственной эффективности и «передан» в будущее из-за сложности переговорной процедуры принятия решений и остротой задачи («когда-то гром грянет»).

В то же время рекреационная функция жилья осознается более значимой ценностью для семьи. Кроме просто уютного и чистого двора, есть соседи, «улица» и сверстники – это более осязаемые и видимые институты социализации личности. Ценности морально-этического комфорта смещают, затушевывают, отдаляют остроту экономической сути отношений собственности в МКД в повседневном общении субъектов соседского сообщества.

Важность рекреационности ближнего ареала жизнедеятельности человека подтверждается многолетней практикой авторов исследования в сфере создания и анализа деятельности территориальной самоорганизации жителей. Анализ структуры мотивов деятельности активистов и, соответственно, характера возмездности их труда значительно отличается от «формально» организованных структур бизнеса и органов власти. Альтруизм неполной возмездности труда и неформальность взаимоотношений формирует и сохраняет более высокую ценность – **доверие** в системе отношений соседского (локального) сообщества. Именно такая деятельность наиболее соответствует запросу семьи и реализует одну из основных, если не основную функцию места жительства – рекреационность.

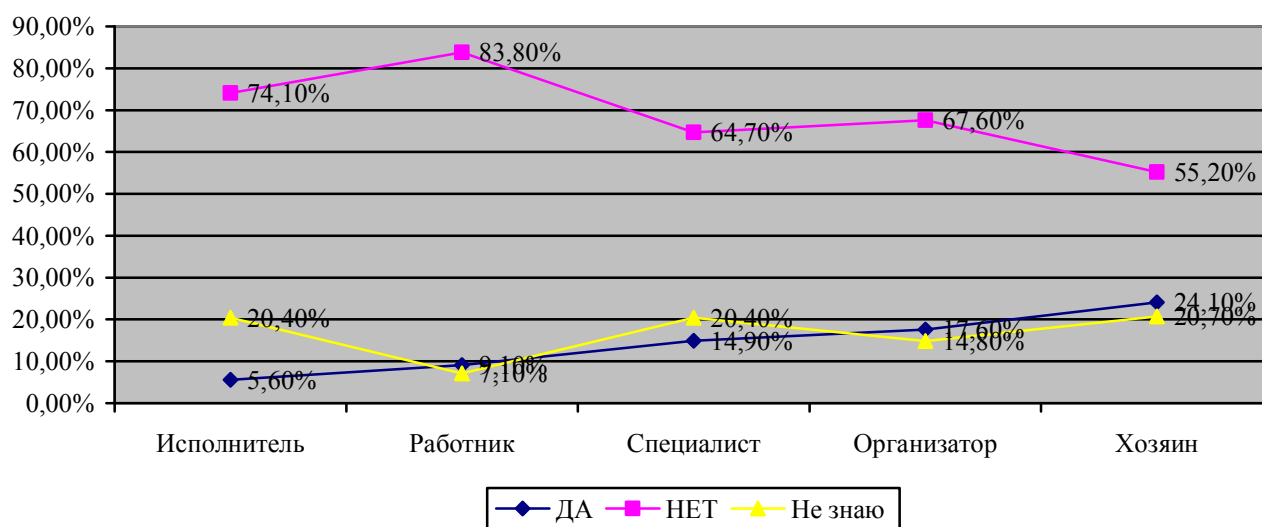
4.3. Обучение желание/отказ

Таблица 7

36. Хотели бы Вы принять участие в обучении управлению многоквартирным домом?

	1Д	2Д	3Д	4Д	5Д
Да	5,6%	9,1%	14,9%	17,6%	24,1%
Нет	74,1%	83,8%	64,7%	67,6%	55,2%
Не знаю	20,4%	7,1%	20,4%	14,8%	20,7%
Итого	54	154	201	108	29
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

36. Хотели бы Вы принять участие в обучении управлению многоквартирным домом?
(в % от численности массивов)



Цифры показывают, что с ростом деятельностного потенциала собственника квартиры, растет и его желание обучаться управлению своим многоквартирным домом: роств желающих с 5% до 25% (на 20%)...



Анализ состава избранных и действующих сегодня Советов МКД и правлений ТСЖ/ЖСК приведен на диаграмме 4 и показывает, что личностно-деятельностные характеристики их состава (в % от избранных в состав данных структур) значительно превышают показатели состава соседских сообществ МКД города.

В этой связи можно с достаточно высокой степенью вероятности утверждать, что в Советах МКД (правлениях ТСЖ/ЖСК) преобладает тип личности, склонной к партнерскому равноправному взаимодействию.

Выводы и предложения

- созидательный потенциал владельцев квартир в МКД достаточен для успешного развития ЖКХ и ссылки на «неэффективность» собственников безосновательны;

- потребительское отношение к власти и субъектам управления МКД порождается нестабильностью социально-экономической ситуации и, порождаемым ею, страхом (опасностью) утратить достигнутое;

- отношения между властью, бизнесом и населением строятся с позиций, находящихся в разных плоскостях деятельности – как профессионалов с дилетантами, а не как равноправных партнеров в развитии жилищных отношений;

- необходима внятная артикуляция представителями власти реализуемых в жилищной сфере государственной и муниципальной политик и видимая реакция на диалог с собственниками и управленцами МКД.