

© 2021

**Денис Литвинцев**

Институт социальных технологий Новосибирского государственного технического университета (г. Новосибирск)  
(e-mail: denlity@inbox.ru)

## **ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ КЛАССОВ, ИНСТИТУТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ОБЩЕГО СОБРАНИЯ КАК РЕЗУЛЬТАТ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ**

Приватизация жилья в России стала результатом трансформации социально-экономической системы жилищно-коммунального хозяйства, в процессе которой сформировались жилищные классы (собственники помещений в многоквартирных домах, наниматели социального жилья и арендаторы), а также социально-экономические и социально-правовые институты общего имущества и общего собрания. В статье предлагается подход к анализу новых институциональных структур общества, опирающийся на концепцию жилищных классов Дж. Рекса и Р. Мура, теорию социального множества М. Хардта, А. Негри и П. Вирно, модели управления общим ресурсом Э. Остром и М. Олсон, а также классификацию процесса участия И. Скалабан.

**Ключевые слова:** приватизация жилья, жилищные классы, социальное множество, многоквартирный дом, социальные институты, общее имущество, общее собрание, коллективное действие.

DOI: 10.31857/S020736760013402-1

Прошло уже почти 30 лет с начала приватизации жилья в России, которая, пользуясь терминологией О. Бессоновой, осуществлялась в процессе перехода от советской административно-раздаточной модели к российской рыночно-договорной. Однако перед государством стояла задача передать в собственность граждан не только квартиры в многоквартирных домах (МКД), но и чердаки, подвалы, лифты и т.п. Таким образом, началось параллельное развитие институтов как частной собственности на жилье, так и общего имущества, которым в долях владеют все собственники как жилых, так и нежилых помещений в МКД. Ввиду того, что в МКД не может быть хозяина, единолично принимающего решения, государством была предложена система управления МКД посредством общих собраний (ОС), которая неоднократно трансформировалась все эти годы в ходе изменений жилищного законодательства.

Приватизация как процесс «восстановления индивидуальной собственности каждого отдельного лица на его жилище» Ф. Энгельс считал шагом назад и подобные предложения называл «нелепыми и реакционными» в условиях развития крупной промышленности и городов [21. С. 102].

В России к середине 2019 г. было приватизировано 82% всех жилых помещений, подлежащих передаче в частную собственность [15]. Параллельно с ростом числа приватизированных жилых помещений с начала 2000-х гг. до

2015 г. отмечался ежегодный рост темпов ввода в эксплуатацию жилья. Несмотря на определенный спад, который начался в 2016 г., в 2019 г. было введено в действие 80,3 млн м<sup>2</sup> [7], что в 2,65 раза превышает аналогичный показатель 2000 г. (30,3 млн м<sup>2</sup>).

Структура жителей МКД в России не является однородной и представлена как классом собственников (физических и юридических лиц), так и нанимателями социального жилья, а также арендаторами квартир. Кроме того, жилищный фонд как совокупность всех жилых помещений подразделяется на частный, государственный и муниципальный [10]. Фрагментация жилищного фонда по форме собственности стала закономерным результатом формирования современной рыночной жилищной модели, а также новых форм жилищной мобильности и жилищных классов.

Дж. Рекс и Р. Мур, исследуя вопросы социальной стратификации и жилищного неравенства, предложили в 1967 г. концепцию жилищных классов [23]. П. Сандерс в 1984 г. подчеркивал, что в академических кругах в настоящее время существует общее мнение о том, что не следует рассматривать вопросы владения жильем ни в качестве основы для отдельной системы жилищных классов, ни как повод для идеологических споров. При этом по-прежнему остаются серьезные разногласия по поводу того, каким образом владение недвижимостью и аренду жилья следует анализировать во взаимосвязи с более широкими классовыми отношениями и политической борьбой [24. С. 202].

Опираясь на марксистскую трактовку жилищных классов, П. Сандерс, безусловно, упускал из виду тот факт, что отправной точкой в анализе жилищных классов в концепции Дж. Рекса и Р. Мура было определение социального класса именно по М. Веберу, что в 2011 г. подчеркнул сам Р. Мур в ответ на многочисленные дебаты и критику данной концепции [22. С. 6]. В то же время для анализа социального статуса Л. Вирт также считал возможным использовать такие данные как владение жильем и продолжительность проживания [9. С. 48].

Как отмечает Э. Бушкова-Шиклина «жилищную стратификацию составляют жилищные классы и подклассы, характеризующиеся сходными критериями – чаще всего это материал стен, район расположения в населенном пункте, степень благоустройства, средний размер жилой площади, количество этажей, период застройки и пр.» [6. С. 41]. Кроме того, основные типы жилищных классов в России она предлагает характеризовать также и по форме собственности [5. С. 45].

Очевидно, основными жилищными классами в МКД являются не владельцы квартир разных форм собственности, а именно сами собственники, наниматели социального жилья и арендаторы. В основе такой классификации лежит право индивида управлять МКД посредством принятия участия в ОС собственников помещений. Подобная дифференциация обуславливает необходимость применения для идентификации новой социально-групповой

общности (жители МКД) такой социологической концепции как социальное множество М. Хардта, А. Негри и П. Вирно [11].

Социальное множество, по мнению М. Хардта и А. Негри, – это не масса, не социальный класс и не народ в целом. В то же время множество имеет способность к общественной, экономической и даже политической самоорганизации. Социальное множество – это «разрозненный набор личностей, порождающий общую жизнь» [20. С. 16–19]. При этом социальное множество, как считает П. Вирно, находится посередине между «индивидуальным» и «коллективным» [8, с. 16].

Строение и деятельность социального множества основывается на том, что есть общего между составляющими его индивидами. Что общего у жителей МКД современной России, прошедшей этап приватизации 1990-х гг.? На этот вопрос дает ответ Жилищный кодекс Российской Федерации: «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме» [10], а именно:

1. Помещения в МКД, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения);

2. Помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей;

3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД. Электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в МКД и обслуживающее более одного помещения;

4. Земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства. Иные объекты, расположенные на земельном участке, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного МКД.

Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законодательством РФ пределах распоряжаются общим имуществом в МКД [10]. ОС как процесс управления общими ресурсами может рассматриваться в разрезе трех моделей, анализируемых Э. Остром: «трагедия общин», «дилемма заключенного» и логика коллективного действия [16. С. 21–32]. В рамках данных подходов общее имущество является ограниченным ресурсом, а именно без должного содержания и ремонта МКД ветшает и со временем становится аварийным.

«Трагедию общин» сформулировал Г. Хардин, описывая процесс использования множеством ограниченного ресурса на примере общего пастбища, открытого для всех. Описанная проблема заключалась в том, что трава на пастбище как ограниченный ресурс бесконтрольно начинает потребляться множеством

владельцев скота, постоянно увеличивающих свое стадо и не задумывающихся о последствиях.

Э. Остром справедливо указывает, что Г. Хардин не был первым, кто сформулировал трагедию общин — задолго до него Аристотель писал: «К тому, что составляет предмет владения очень большого числа людей, прилагается наименьшая забота. Люди заботятся всего более о том, что принадлежит лично им; менее заботятся они о том, что является общим, или заботятся в той мере, в какой это касается каждого» [1. С. 84]. Подобные утверждения представляются справедливыми и для жителей МКД — в большинстве случаев квартира, принадлежащая лично собственнику, становится объектом куда большей заботы, чем общее имущество.

«Трагедия общин» нередко формализуется исследователями в теории игр как «дилемма заключенного». В результате игры можно прийти к парадоксальному выводу о том, что рациональные стратегии на индивидуальном уровне приводят к результату, который иррационален с точки зрения коллектива [16. С. 28]. Примером подобного вывода служит ситуация, когда собственник, основываясь на личных представлениях о той или иной проблеме, голосует «против» того способа ее решения, который поддержало большинство. В данном случае рациональное решение собственника иррационально с точки зрения других жителей МКД. Подобные ситуации не являются редкостью и могут препятствовать управлению МКД посредством ОС собственников.

Рассматривая ОС как коллективное действие, а общее имущество (его надлежащее содержание и ремонт) как коллективное благо целесообразно обратиться к логике коллективных действий М. Олсона. Если члены социального множества, насчитывающего большое количество жителей, пытаются максимизировать свое индивидуальное благосостояние, они не станут прилагать никаких усилий для достижения общих целей до тех пор, пока на них не будет оказано давление (принуждение) или не появятся индивидуальные побудительные мотивы. Это справедливо и в случае существования единого решения относительно содержания общественного блага и методов его получения [14. С. 2]. В то же время для членов социального множества, состоящего из небольшого числа жителей, возможно добровольное содействие для достижения общих целей, которое, однако, прекратится быстрее, чем достигнет оптимального для множества уровня [14. С. 3].

Ключевой особенностью деятельности организаций на рынке управления МКД в Российской Федерации является то, что стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества устанавливает не государство или органы местного самоуправления, а сами собственники помещений на ОС с учетом предложений управляющей компании (УК) [10]. Подобный подход порождает различные сценарии экономического поведения собственников помещений

с целью максимизации индивидуального благосостояния за счет минимизации или сдерживания роста тарифов на содержание жилья [12. С. 195–196]:

1. Собственники, игнорируя обязанность по проведению ежегодного ОС, вынуждают УК работать по тарифу на содержания жилья прошлого года в условиях инфляции;

2. Собственники, игнорируя предложения УК, утверждают экономически необоснованный тариф на содержание жилья, что вынуждает УК либо уменьшать объемы проводимых на доме работ, либо ухудшать качество услуг;

3. Собственники умышленно утверждают заниженные тарифы на содержание жилья, не заботясь о надлежащем содержании УК общего имущества и нарушая таким образом права и законные интересы других собственников;

4. Собственники пытаются в судебном порядке оспорить утвержденные на ОС, по их мнению, завышенные тарифы, что в случае успеха приводит к серьезным экономическим последствиям для УК в виде, например, годового перерасчета всем собственникам МКД за уже оказанные услуги.

Фактором давления (принуждения) на собственника участвовать в ОС по тем или иным вопросам могут выступать, например, соседи, инициативная группа или совет МКД. Индивидуальным побудительным мотивом для собственника помещения в МКД инициировать и (или) принять участие в ОС по вопросу, например, текущего или капитального ремонта, может быть локальное повреждение общего имущества – протечка кровли над квартирой, расположенной на последнем этаже МКД, и т.п.

Э. Остром, исследуя проблематику управления общим, выделила 8 принципов, характерных для институтов общих ресурсов, существующих в течение длительного времени: хорошо определенные границы, соответствие между правилами присвоения / обеспечения предложения и местными условиями, договоренности коллективного выбора, надзор, откалиброванные санкции, механизм разрешения конфликтов, минимальное признание права на организацию и встроенные организации [16. С. 178]. О. Белокрылова и А. Ермишина еще в 2012 г. в результате анализа этих принципов подчеркивали, что «в настоящее время только три принципа эффективной самоорганизации из восьми имеют место в сфере российского жилищного сектора в многоквартирных домах» [2. С. 177].

Что есть участие в ОС? В общем и целом участие – это «процесс или результат непосредственного или опосредованного вовлечения субъекта в совместную деятельность или включения в группу для достижения значимого результата» [19. С. 52]. Участие с развитием общественных отношений становится все более институционально устойчивым процессом вовлечения индивидов в групповые отношения с учетом возможности принятия решений, направленных на удовлетворение совместных интересов [19. С. 48]. В то же время участие не есть вовлечение, которое является направленным действием на

субъекта участия с целью его включения в определенный вид деятельности [17. С. 218].

По сферам участия оно может быть политическим, гражданским, общественным и социальным [18. С. 135]. Участие в коллективном управлении МКД с целью решения различных проблем имеет признаки *гражданского*. В то же время участие в ОС – это *социальное участие*, которое представляет собой коллективную деятельность людей, направленную на удовлетворение общественного интереса. В России социальное участие в ОС собственников помещений в МКД крайне формализовано, хотя существуют и неформальные практики – соседские отношения и т.п. В рассуждениях об участии в ОС применимо и определение *общественного участия*, т.к. инициаторами ОС могут выступать инициативные группы, советы МКД, непосредственно УК и т.п. В значительно меньшей степени участие в ОС может быть *политическим*.

По степени структурированности И. Скалабан классифицирует участие следующим образом: структурированное – неструктурированное, институционализированное – неинституционализированное, неформальное – формальное [18. С. 135]. Процесс ОС собственников помещений в МКД в России институционализирован на уровне жилищного законодательства, что позволяет говорить о том, что участие в ОС структурировано и формализовано. Исключением могут служить отдельные эпизоды очных собраний, на которых возможны конфликты между соседями, перерастающие в противоправные действия, и т.п.

По степени вовлеченности субъектов в процесс участия И. Скалабан выделяет: пассивное – активное, индивидуальное – коллективное, разовое – постоянное [18. С. 135]. С законодательной точки зрения в ОС вправе принимать участие исключительно собственники помещений в МКД, что подразумевает индивидуальное участие. Однако участие членов семьи, являющихся собственниками, членов совета МКД или инициативной группы может рассматриваться как коллективное участие. ЖК РФ предполагает разную периодичность ОС – очередные (ежегодные) и внеочередные. Участие в первом случае подразумевает постоянное участие, во втором – разовое. Активное участие может выражаться как в постоянном участии в ОС, так и в готовности собственника быть инициатором собрания, выступать в роли секретаря или председателя собрания и т.п. Пассивное участие – это, как правило, редкое, незаинтересованное участие «для галочки».

Рассуждая о направленности участия, И. Скалабан различает вертикальное и горизонтальное участие [18. С. 135]. Участие в ОС собственников помещений в МКД очевидно имеет признаки как вертикального, которое направлено на вовлечение собственников в процесс социального управления, так и горизонтального, которое направлено на коллективную деятельность в рамках социального множества.

По отношению к социальным изменениям участие может быть направлено на сопротивление этим изменениям либо наоборот стимулировать изменения [18. С. 135]. Очевидно, что собственники, голосующие против, например, смены совета МКД, проявляют через участие в ОС сопротивление социальным изменениям. Обратное утверждение будет справедливо для собственников, голосующих «за».

По степени мотивации участия И. Скалабан различает: эгоистическое – альтруистическое, бесплатное – оплачиваемое [18. С. 135]. Достаточно немного можно привести примеров эгоистического участия – это может быть голосование за принятие решение о выплате вознаграждения совету МКД, членом которого является голосующий собственник, или голосование за смену УК, инициатором которого является заинтересованный собственник, получающий денежное вознаграждение от конкурирующей организации. В большинстве своем участие в ОС для собственников является бесплатным и в определенном смысле альтруистическом (например, за повышение тарифов на содержание жилья).

По избираемой стратегии И. Скалабан определяет участие как ответную реакцию или, наоборот, как упреждающее [18. С. 135]. Принятие участия в ОС по вопросу проведения текущего или капитального ремонта является упреждающим – собственники не должны допустить серьезных повреждений общего имущества и возможного разрушения МКД. Участие в ОС, например, по смене способа управления – это ответная реакция на бездействие или неудовлетворительную работу УК или ТСЖ.

Жилищным законодательством РФ предусмотрено три формы проведения ОС в МКД: очное голосование путем совместного присутствия, заочное голосование опросным путем и очно-заочное голосование. Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое ОС, что, таким образом, устанавливает периодичность проведения ОС не реже чем один раз в 12 месяцев [10].

Игнорирование собственниками обязанности по проведению ОС неизбежно сказывается на надлежащем содержании общего имущества в МКД, а также может привести к нарушениям, в том числе со стороны УК, ТСЖ и ЖСК, требований законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и т.п. Кроме того, без проведения ОС невозможно в одностороннем порядке для УК определить размер платы за содержание общего имущества в МКД – нередки случаи, когда собственники не повышают размер платы в течении нескольких лет, несмотря на рост инфляции, удорожание материалов, работ и услуг подрядчиков, необходимость индексации зарплат работников УК и другие факторы [13].

Роль ОС как коллективного действия собственников помещений в МКД в России сложно переоценить – это орган управления МКД. Собрания

проводятся в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, в пределах компетенции ОС: выбор способа управления, текущего и капитального ремонта, использования и сдачи в аренду общего имущества и т.п. Однако «собственники приватизированных ячеек-квартир зачастую не способны полноценно содержать свою недвижимость» [3. С. 60].

ОС собственников помещений, будучи органом управления МКД, отражает намерения собственников по отношению к общему имуществу, проявляет их жилищные стратегии. Однако есть основания сделать вывод, что «приватизация, подразумевающая обособление жилищной собственности частным владельцам, полностью отвечающим за ее обслуживание и использование, не состоялась» [4. С. 123] ввиду низкой активности собственников помещений в МКД и незаинтересованности большинства из них в решении общедомовых вопросов и проблем.

Таким образом, в результате приватизации жилья возникает не только институт частной собственности на жилье, но и институт совместной собственности в МКД – общее (общедолевое) имущество, что и является фактором объединения жителей в социальное множество. Перспективны дальнейшие исследования факторов, влияющих на активность собственников помещений в МКД и их отношение к общему имуществу, а также социально-экономических механизмов повышения активности и ответственности собственников по отношению к общему имуществу.

### Литература

1. *Аристотель*. Политика // М.: РИПОЛ классик. 2010. 592 с.
2. *Белокрылова О.С., Ермишина А.В.* Факторы коллективных действий (на примере жилищной самоорганизации) // TERRA ECONOMICUS. 2012. Т. 10. № 1. С. 174–179.
3. *Бессонова О.Э.* Жилищная модель на современном этапе // ЭКО. 2009. № 7. С. 58–70.
4. *Бессонова О., Кирдина С.* Мониторинг жилищной реформы: от приватизации к новой модели управления // ЭКО. 1996. № 9. С. 120–127.
5. *Бушкова-Шиклина Э.В.* Жилищные классы: анализ ситуации в России и Кировской области // Заметки ученого. 2018. № 6 (31). С. 39–45.
6. *Бушкова-Шиклина Э.В.* Жилищные и социальные классы в России: грани соприкосновения // Управление устойчивым развитием. 2018. № 3 (16). С. 40–44.
7. Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. – Режим доступа: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/stroi132.xls> (дата обращения 19.07.2020).
8. *Вирно П.* Грамматика множества. К анализу форм современной жизни // М.: ООО «Ад Маргинем Пресс». 2013. 176 с.
9. *Вирт Л.* Избранные работы по социологии / Сборник переводов РАН ИНИОН. Центр социал. научн.-информ. исследований. Отд. социологии и социал. психологии. Пер с англ. Николаев В. Г.; Отв. ред. Гирко Л. В. // М.: ИНИОН, 2005. – 244 с.

10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) [Текст]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_105270/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_105270/) (дата обращения 27.03.2020 г.).
11. *Литвинцев Д.Б.* Жители многоквартирного дома как социальное множество / Социальные практики и управление: проблемное поле социологии: материалы II Сибирского социологического форума с международным участием // Новосибирск: НГУЭУ. 2019. С. 219–223.
12. *Литвинцев Д.Б.* Сравнительный анализ экономико-правовых особенностей управления многоквартирными домами в Российской Федерации и Республике Беларусь / Экономика строительного комплекса и городского хозяйства: материалы международной научно-практической конференции // Минск: Изд-во БНТУ, 2019. С. 190–200.
13. *Литвинцев Д.Б., Нижальская Н.И.* Управление многоквартирными домами в условиях определения потребителем стоимости работ и услуг / Наука. Технологии. Инновации: сборник научных трудов в 9 частях. Часть 7 "Экономика и управление" // Новосибирск: Изд-во НГТУ. 2019. С. 322–325.
14. *Олсон М.* Логика коллективных действий. Общественные блага и теория групп // М.: ФЭИ. 1995. 175 с.
15. Основные показатели жилищных условий населения. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/jkh39.doc> (дата обращения 19.07.2020)
16. *Остром Э.* Управляя общим: эволюция институтов коллективной деятельности // М.: ИРИСЭН, Мысль. 2010. 447 с.
17. *Скалабан И.А.* Общественное участие: теоретико-методологические проблемы интерпретации // Общественные исследования социальных проблем. 2011. Т. 6. № 2. С. 216–220.
18. *Скалабан И.А.* Социальное, общественное и гражданское участие: к проблеме осмысления понятий // Вестник Томского государственного университета. Философия. Социология. Политология. 2011. № 1 (13). С. 130–139.
19. *Скалабан И.А.* Участие и общественное участие как социологические категории // Теории и проблемы политических исследований. 2016. Т. 5. № 5А. С. 44–59.
20. *Хардт М., Негри А.* Множество: война и демократия в эпоху империи // М.: Культурная революция. 2006. 559 с.
21. *Энгельс Ф.* К жилищному вопросу / Изд. 2-е // М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ». 2012. 112 с.
22. *Moore R.* Forty Four Years of Debate: The Impact of Race, Community and Conflict // Sociological Research Online. 2011. Vol. 16 (3). P. 194–201.
23. *Rex J., Moore R.* Race, Community and Conflict // London: Oxford University Press for the Institute of Race Relations. 1967. 304 p.
24. *Saunders P.* Beyond Housing Classes: The Sociological Significance of Private Property Rights in Means of Consumption // International journal of urban and regional research. 1984. Vol. 8 (2). P. 202–227.

**Denis Litvintsev** (e-mail: denlitv@inbox.ru)

Institute of Social Technologies, Novosibirsk State Technical University, Novosibirsk

### **THE FORMATION OF HOUSING CLASSES, INSTITUTIONS OF SHARED PROPERTY AND GENERAL MEETING AS A RESULT OF HOUSING PRIVATIZATION IN RUSSIA**

Housing privatization in Russia resulted from the transformation of the socio-economic system of housing and communal services, in which process housing classes were formed (owners of premises in apartment buildings, apartment tenants and tenants of social housing), as well as socio-economic, social and legal institutions of shared property and general meeting. The article proposes an approach to the analysis of new institutional structures of society, based on the concept of housing classes by J. Rex and R. Moore, the theory of social multitude by M. Hardt, A. Negri and P. Virno, models of common resource management by E. Ostrom and M. Olson, as well as the classification of the participation process by I. Skalaban

**Keywords:** housing privatization, housing classes, social multitude, condominium, social institution, common property, general meeting, collective action.

**DOI:** 10.31857/S020736760013402-1