

# ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ОПЫТЫ СОЗДАНИЯ

## 1. Семь случаев вне центра Петербурга

Николай Корнев

Социологический институт РАН

Эта статья основана на результатах эмпирического исследования образования товариществ собственников жилья (ТСЖ) и опыта их деятельности в Петербурге. Идея этого проекта была предложена нами Жилищному Комитету городской администрации, который выступил в роли заказчика и источника финансирования<sup>1</sup>. Работа была выполнена в сентябре-октябре 2005 года группой сотрудников Социологического института РАН<sup>2</sup>.

**Смысл проекта**, помимо удовлетворения нашего научного интереса, заключался в социологическом, информационно-аналитическом сопровождении широкого внедрения в Петербурге социально-экономической инновации – ТСЖ, призванных стать эффективно действующим субъектом системы жилищных отношений. Хотя такая организация собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов была заложена еще в 1992 году законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (ст.1, 8), а спустя четыре года и законом РФ «О товариществах собственников жилья», до недавнего времени ТСЖ образовывались, за редким исключением, лишь в новостроенных домах. В Петербурге эта форма жилищного самоуправления была конкретизирована в местном законе «О жилищной политике Санкт-Петербурга»<sup>3</sup>, но и этот нормативный акт не привел к широкому распространению ТСЖ. К началу 2005 года в Петербурге на 23 тысячи (примерно) многоквартирных домов насчитывалось всего 876 ТСЖ, в основном за счет ввода новых домов с ТСЖ, созданным застройщиком.

При этом определяющее значение ТСЖ для успеха уже более десяти лет идущей жилищно-коммунальной реформы декларировалось неизменно и постоянно<sup>4</sup>. В этой статье не ставится задача анализа причины хронического расхождения целенаправленных деклараций с реальностью. Речь будет идти о принципиально новой ситуации массового распространения ТСЖ в Петербурге после вступления в действие нового Жилищного Кодекса РФ – лишь за один 2005 год в Петербурге было создано 893 ТСЖ, больше, чем за все предыдущие годы жилищной реформы<sup>5</sup>.

Этот процесс интересен соединением его проектной составляющей, осуществляемой органами управления, и спонтанных явлений, реакции на инновационное давление. Их результат определяется взаимодействием множества факторов. Степень проявления каждого, относительную роль в ряду других сложно соизмерить заранее, на стадии пла-

нирования изменения, и поэтому разумен подход «step by step» с мониторингом процесса и его корректировкой (при наличии отклонений от намеченной цели). В этом состоял прикладной смысл нашего исследования, предназначенного на роль элемента социального сопровождения, средства обратной связи между главным городским органом управления в жилищной сфере и объектом управления. Об использовании этой технологии при осуществлении сложных, продолжительных социально-экономических изменений я уже не раз писал ранее<sup>6</sup>.

Мы надеялись, что наша работа хоть в какой-то мере окажется полезной для решения проблем сферы жизни, важной для каждого – жилищной. Проблем остро актуальных. Без такой надежды браться за это исследование, вероятно, не стоило, поскольку для социологических изысканий есть немало других, менее сложных и не менее интересных тематических полей.

**Объект – в исследовании и статье.** Исследование для Жилищного Комитета было спланировано как небольшое, пилотное и включало три блока: описание/анализ процесса создания ТСЖ; описание/анализ опыта деятельности (и проблем) существующих не менее года ТСЖ; представление мнений экспертов по основным аспектам ТСЖ как социального проекта и института.

**В этой статье представлен лишь первый блок проекта – описание/анализ общих собраний собственников жилья для создания ТСЖ, а в нем анализируются 7 случаев, которые мы наблюдали в части города, традиционно называемой районами новостроек.** Анализу учредительных собраний собственников жилья в центре Петербурга (довольно отличных) планируется посвятить следующую статью.

Итак, сфокусируем здесь внимание на акте рождения ТСЖ как субъекта системы жилищных отношений (социальных и экономических). Характер этого события, проявленные им качества его участников, определяют многое в будущей судьбе ТСЖ и его функциональном соответствии целям публично заявленного проекта реформы ЖКХ.

Общее собрание собственников дома – высший для них орган принятия решений по всем вопросам содержания и эксплуатации общего имущества, оказания услуг и другим, определенным Жилищным Кодексом. На нем могут быть сформированы органы для оперативного управления домом – ТСЖ с правлением, ревизионная комиссия. Ему по закону принадлежит право выбора способа управления домом (самим ТСЖ, или нанятой управляющей компанией, или др.). В любом случае должна решаться задача достижения сообществом собственников дома состояния экономической самодостаточности для поддержания функциональной полноценности дома как «машин для проживания», части и субъекта системы жилищных отношений города.

6 Н.Р.Корнев, Социальное сопровождение жилищной реформы в Санкт-Петербурге, Жилищная политика местных властей: уроки западно-европейского опыта и реформы в России, (под ред. Б.М.Гринчеля и др.), 1998. СПб.: Наука, с.258-265; Н.Р.Корнев, Социальная оценка и социальное сопровождение проектов развития городской территории: идеология и первые опыты в Санкт-Петербурге, Рациональный выбор в политике и управлении, (под ред. Л.В.Сморгунова), 1998. СПб.: Изд. СПбГУ, с.151-162; Н.Корнев, Экспертиза социального изменения. Телескоп: наблюдения за повседневной жизнью петербуржцев. №4, 2005, с.34-38.

- 1 Проект, безусловно, стал возможен лишь благодаря его поддержке, с одной стороны, директором СИ РАН И.И.Елисеевой, а с другой - председателем Жилищного Комитета Администрации С.-Петербурга Ю.Х.Лукмановым, и я считаю своим долгом здесь это особо отметить.
- 2 В исследовании участвовали сотрудники СИ РАН Е.П.Евдокимова, Г.В.Еремичева, С.Н.Игнатова, Н.Р.Корнев (руководитель проекта), Е.М.Порецкина, А.В.Родионова, а также Е.А.Райская, Л.В.Яхонтова, Н.В.Фомина, не являющиеся сотрудниками СИ РАН, но имеющие необходимую квалификацию.
- 3 Н.Р.Корнев, Закон «О жилищной политике С.-Петербурга», ЕВРОГРАД, №11, 1999. СПб., с.14-22.
- 4 Например: Л.Н.Чернышев, Жилищно-коммунальная реформа в России, 1997. М.: Изд. МЦФЭР, с.93-98; Социально-экономические проблемы России: Справочник / ФИПЭР. 2001. СПб.: Норма, с.143-145.
- 5 В.Грязневич, Коса на камень. Эксперт: Северо-Запад, 2006, №12, с.12.

Все основные вопросы организации, проведения и круга полномочий общего собрания собственников жилого дома в новом Жилищном Кодексе прописаны весьма подробно, и здесь нет возможности останавливаться на их описании, на обсуждении социальных смыслов и целей всех элементов сложной нормативной конструкции. Но отмечу, что социально-смысловая интерпретация закона это не то же, что его правовая трактовка, с разъяснениями применительно к разным ситуациям и коллизиям. В любом случае, главным интерпретатором закона оказывается практика его применения (или не применения). И именно она обнаруживает заложенный в сухих формулах норм социальный проект, его не только видимые, но и скрытые возможности регламентации социальной жизни. Причем «скрытость» многих возможностей обусловлена, прежде всего, сложностью закона как текста-конструкции и спецификой его языка.

Планируя свое исследование как социальное сопровождение, нужно было определить, во-первых, к каким целям устремлен проект социального изменения, каковы его приоритеты (отклонение от которых надо искать). Во-вторых, выделить в нормативной базе изменения (в нашем случае – в Жилищном Кодексе) ключевые элементы конструкции, наиболее важные для результата при их применении на собраниях собственников жилого дома. В-третьих, построить «поле» проекта и методики работы с ним, исходя из некоторого исходного набора предположений/знаний об объекте.

В нашем проекте объектом изучения был комплекс: 1.) общее собрание собственников дома (событие/случай/действие) + 2.) дом (физический объект собственности, он же – правовой повод для объединения его собственников в ТСЖ) + 3.) собственники дома (потенциальные и реальные участники собрания). Собрание было *главным* объектом изучения в этом комплексе; два других – *дополнительными*, хотя и необходимыми для понимания/интерпретации главного, но оцениваемыми лишь в той мере, какая требовалась для анализа собрания. По сути, мы исходили из того, что дом с его обитателями/собственниками при наличии в нем ТСЖ – это вид домохозяйства, «домохозяйство-ТСЖ», аналогично тому, как под домохозяйством обычно понимают сообщество обитателей жилища-квартиры, *совместно ведущее общее хозяйство с общим бюджетом*.

Кратко пройдемся по всем указанным составляющим конструкции нашего проекта-исследования – как мы их исходно определили.

**О целях ТСЖ.** Приступая к исследованию, мы ориентировались на те цели образования ТСЖ, которые определены во множестве выступлений представителей государственных органов управления всех уровней, начиная с федерального<sup>7</sup>.

Цель – долевыми собственниками жилья (многоквартирных домов) *включаются* в управление ими; в принятие решений о расходах на содержание/эксплуатацию/ремонт их общего имущества в доме («коробки» здания, инженерных систем, ... - ст.36 Жилищного Кодекса); в контроль выполнения договорных условий обслуживающими дом компаниями; и т.д., т.п. Общие собрания собственников дома и ТСЖ *становятся* механизмами решения этих задач. Агитационные формулы «вы можете...», обращенные к собственникам жилья, *превращаются* в реальность. «Вы можете» - все жилищно-коммунальные платежи собственников/обитателей дома собирать на счете ТСЖ и расходовать на *свой* дом; выбирать для обслуживания дома наиболее обязательные в выполнении и выгодные по расценкам компании; заменять их при нарушении ими договорных условий, и т.д., т.п.

Цель – многоквартирный дом, управляемый их собственниками (а не государством, доказавшим свою неэффективность в качестве домоуправа), *становится* субъектом хозяйствования - самоорганизующимся, самоподдерживающимся, *устойчивым* в экономическом и социальном отношении.

<sup>7</sup> Вряд ли здесь было бы достаточно сослаться на ст. 135 ЖК, где определены цели/функции ТСЖ: ...для совместного управления комплексом недвижимости..., и т.д.

Параллельно с развитием этого субъекта развивается рынок жилищно-коммунальных услуг и два процесса, воздействуя друг на друга, обеспечивают всё более эффективное совместное функционирование.

Определения целей социального изменения сделаны здесь в процессной форме, с указанием достигаемых в итоге характеристик. При этом они достигаются постепенно, а согласование продвижений в разных составляющих инновационной конструкции является отдельной задачей, от решения которой зависит успех в целом.

Как начинается продвижение к указанным целям на первом, организационном общем собрании собственников дома; в чем на этом этапе наблюдается соответствие цели, а в чем – нет, предстояло оценить в нашем исследовании.

**Нормативные условия перехода к ТСЖ.** В Петербурге начало компании массовой организации ТСЖ совершенно очевидно связано по времени с вступлением в силу нового Жилищного Кодекса. Политическую волю к внедрению ТСЖ руководство города демонстрировало и до того, но явно «процесс пошел» после изменения его нормативных рамок. Что наиболее существенно отличает новые условия создания ТСЖ от бывших до марта 2005 года? Как это отражается на организации и проведении первого общего собрания собственников дома?

Можно выделить три нововведения. Во-первых, для всех собственников жилья определен единый принцип расчета и доли участия в расходах на содержание дома, и числа голосов на общих собраниях собственников дома и членов ТСЖ – пропорционально доле в собственности. Ранее закон РФ «О товариществах собственников жилья» допускал, а закон «О жилищной политике Санкт-Петербурга» делал обязательным ограничение голосов у собственника-государства (города) тридцатью процентами. Если, например, в доме в госсобственности находилось 45% общей площади, то на первом же общем собрании 15% голосов передавались частным собственникам (пропорционально имеющимся у них долям). Этот механизм был введен для ограничения влияния самого крупного и самого неэффективного собственника – государства, и усиления роли частных собственников, в сумме обладавших благодаря этому во всех домах не менее чем 70% голосов на собраниях. С новым Жилищным Кодексом это ограничение было снято, и стали возможны ТСЖ с полным доминированием государства, так и не ставшего за десять лет реформирования ЖКХ более эффективным в управлении жильем.

Во-вторых, в Кодексе появилась возможность проведения *заочного* письменного голосования - по всем вопросам, которые отнесены к компетенции общего собрания. Это кардинально меняет характер принятия решений в случае замены очного собрания заочным голосованием. Объединение знаний собравшихся и обсуждение вариантов решений по любым сложным и важным вопросам могут быть исключены по воле инициатора такого заместителя собрания. Осталось неопределенным, как остальные собственники могут контролировать подсчет результатов заочного голосования. Но механизм заочного голосования практически снял частую проблему отсутствия кворума на очных собраниях.

И, в-третьих, на высоком нормативном уровне Кодекса зафиксирована обязательность для всех в доме решений общего собрания собственников или членов ТСЖ об общих расходах на содержание и ремонт дома (включая капитальный). Несколько лет назад Конституционный суд РФ вынес решение, что ТСЖ не вправе обязывать исполнять свои решения тех собственников дома, которые не вступили в ТСЖ, поскольку закон РФ «О товариществах собственников жилья» был оценен как недостаточное для этого основание. Теперь ситуация стала иной.

Соединение указанных трех новаций (есть еще и другие), действительно, может радикально изменить ситуацию с созданием ТСЖ в любом жилом доме, являющемся долевой собственностью, а далее - определить вероятные сцена-

рии функционирования ТСЖ. И нам в этом проекте предстояло посмотреть, как работают новые положения Жилищного Кодекса в разных домах уже на первом общем собрании их собственников.

**О поле и методе исследования.** При построении поля исследования мы исходили из предположения, что способность собственников дома собраться для самоорганизации и сообща принимать решения зависит от размеров дома (числа квартир в нем и, соответственно, числа собирающихся), от его состояния (а отсюда – мотивации к участию в собрании). Вероятно, это зависит и от наличия в доме не только жилых, но и нежилых помещений (с возможным конфликтом функций/интересов и ресурсных возможностей их собственников); от степени гетерогенности состава жителей дома. По этим признакам в Петербурге довольно различны дома в центре города и в районах советского периода застройки. Поэтому мы предложили (а в Жилищном Комитете согласились с этим) проводить исследование в центре и вне центра города, с примерно равным их представительством в общем числе подлежащих изучению собраний. Вне центра нам было рекомендован Фрунзенский район, центр был представлен Центральным и Адмиралтейским районами. По техническому заданию следовало изучить 10-15 случаев - учредительных собраний собственников жилья; в отчете были представлены 12 случаев и семь из них анализируются в этой статье.

Использовались два метода – наблюдение события (собрания) и интервью с участниками-собственниками по краткому вопроснику-сценарию. То и другое - с аудиозаписью. Время и место *всех* предстоящих собраний в районе собраний мы получали на две недели вперед в ГУЖА<sup>8</sup>. Выбор того или иного собрания для наблюдения был случайным, без предварительного знания характеристик дома и/или его жителей. Интервью с участниками собрания были направлены на выяснение того, как проводилась подготовка к собранию и оповещение о нем (тема легитимности); насколько респонденты знакомы с Жилищным Кодексом (тема компетентности), с соседями (тема общности); и др. Во всех случаях мы стремились взять в доме несколько интервью (как правило, 4-5) для получения более объективной и достоверной картины, в которой могли бы обнаружиться разные группы интересов, типы позиций. Конечно, для анализа с этой стороны нужна более глубокая и объемная работа с жителями дома, чем мы могли осуществить в небольшом пилотном проекте.

**Сложность объекта и его представления.** По-видимому, условие функциональной эффективности первого общего собрания, а впоследствии и ТСЖ – наличие у жителей дома целого комплекса (без изъятий) необходимых качеств. Их перечень может быть составлен и умозрительно, и на основе наблюдения деятельности по созданию ТСЖ. Второе, вероятно, точнее. Создание ТСЖ, эффективного в управлении домом, требует от собственников:

- знания правовой основы ТСЖ (Жилищного Кодекса, проекта Устава ТСЖ, договора с управляющей компанией при ее выборе, и т.д.);
- компетентности в вопросах договорных отношений (ТСЖ с производителями услуг), финансовой стороны деятельности ТСЖ (налогообложения, структуры финансовых потоков, др.);
- знания информации о состоянии объекта коллективного управления (недвижимости), о долевой структуре прав собственности на общее имущество;
- процедурной грамотности (а лучше и опыта) для участия в коллективном действии – собрании, для представительства своих интересов и прав;
- навыков и опыта коммуникативности, достаточных для конструктивного (а при необходимости – конфликтного) взаимодействия с другими собственниками, субъектами жилищной системы;

8 Районное жилищное агентство

- наличия определенных ресурсов (денег, времени, собственной энергии, ...).

Возможно, этот перечень не является полным, но уберем из него хотя бы одно качество, и интересы собственника или ТСЖ в целом могут оказаться ущемленными. Далее это не раз будет видно из полученного нами полевого материала.

Содержание события-собрания определяется также тем, кем и как оно готовилось; кто и как вел собрание – стилем и процедурой ведения; местом и временем его проведения – их удобством для предполагаемых участников; а также общим контекстом события, способным повлиять на его атмосферу и дееспособность. Например, появление в СМИ незадолго перед собранием статьи с негативной информацией о его инициаторе – негативный эффект такой «PR-акции» вполне вероятен.

Сложность и многофакторность значимых качественных характеристик собрания и его участников, определяющие результат собрания, его функциональную полноценность, поставили перед нами вопрос о форме представления материалов исследования заказчику. Редукция случаев до некоторого табличного набора показателей домохозяйств-ТСЖ и собраний, с последующими фрагментарными иллюстрациями-описаниями, оставляла впечатление неубедительности, неясного произвола исследователя при их подборе. С неизвестной степенью влияния его ценностных фильтров восприятия/интерпретации. Мы же стремились объективировать полученную картину образования ТСЖ, сделать ее *убедительной* (не рискну сказать – доказательной) для заказчика, любого получателя нашего анализа и нас самих.

Поэтому возникла идея включить в отчет хотя бы одно протокольно подробное описание случая общего собрания собственников дома, в котором *непосредственно* были бы видны основные факторы, определяющие содержание и смыслы события. Документ события. Поскольку событие было публичным, мы сочли это корректным по отношению к его участникам. Далее *базовый случай* анализируется, а читатель имеет возможность сверять наши соображения с протоколом и заниматься при желании собственной интерпретацией<sup>9</sup>. Другие случаи рассматриваются уже на фоне опыта *базового*, расширяя фактуру процесса образования ТСЖ за счет всего многообразия вариантов домов, сообществ их собственников, контекста событий и т.д. Случай за случаем наращивают основу для аналитических выводов. Вероятно, сходным образом на быденном уровне формируется обычный житейский опыт.

**Базовый случай (Сл.1).** В результате именно так построены и отчет об исследовании, и эта статья. Для них в качестве *базового случая* выбрано одно из собраний, подробно и беспристрастно описанное присутствовавшей на нём социологом-исследователем А.В.Родионовой<sup>10</sup>. Дом - 90 квартира, панельная пятиэтажка-«хрущовка» (пр. Славы, д.38, к.2).

Описание собрания<sup>11</sup> сопровождается в отчете Жилищному Комитету следующим комментарием, из которого видны наиболее существенные (по мнению автора отчета) моменты события, и который приводим здесь в качестве иллюстрации нашего анализа в жанре социального сопровождения изменения:

9 Особо отмечу то, что каждый случай имеет в нашем описании конкретный адрес и дату события, в отличие от принятой в социологическом описании анонимности. Это дает возможность другим исследователям обратиться в тот же дом и проверить достоверность/полноту/точность нашего описания и анализа события; сделать то, что в естественных науках является обязательным условием для утверждения факта – обеспечить проверяемость. И именно публичность события позволяет достичь научной объективизации таким образом.

10 Обычно описанием собрания независимо занимались два социолога, присутствовавшие на нем.

11 Смотрите публикацию А. Родионовой в этом номере «Телескопа»

«Обратим в этом случае внимание на следующее:

- собрание организовано со стороны администрации района («Фонд Единство» работает по соглашению с ней<sup>12</sup>) при крайне низком участии граждан-собственников жилья (три человека);
- собрание проводится не как орган обсуждения и принятия осознанных решений, а как пропагандистская лекция;
- организаторы собрания даже не стремятся к необходимой процедурной четкости (регистрация участников проводится без предъявления ими правоустанавливающих документов; председатель и секретарь собрания не избраны в начале его работы; повестка дня не оглашалась, регламент работы собрания установлен не был);
- вопрос об Уставе ТСЖ вообще не рассматривался на собрании, хотя в конце ведущая заявила о предстоящей регистрации ТСЖ;
- процедура определения и подсчета числа голосов участников не была им объяснена; в столь простом варианте, как это было на собрании (равенство долей), она возможна лишь для собственников двухкомнатных квартир «хрущовки» и при отсутствии собственников одно- и трехкомнатных квартир, а также комнат в коммунальных квартирах;
- представитель города заявила собранию, что выбор управляющей компании уже сделан, независимо от решения собрания («компании между собой уже договорились, территорию уже поделили»); что этот выбор граждане-собственники жилья сами изменить не смогут («потом собрание вы не соберете», «без представителя государства вы ничего не сделаете»); из этих заявлений следует, что возможность перехода данного «кризисного ТСЖ» в «управляющее ТСЖ»<sup>13</sup> для администрации полностью исключена;
- агитация за управляющую компанию «Жилкомсервис-2» сопровождалась агитацией против ООО «СТАКС», что можно рассматривать как проявление конкурентной борьбы за рынок управленческих жилищных услуг; несмотря на крайнюю непопулярность «Жилкомсервис-2» среди населения эта компания стала снова управляющей за счет количества голосов представителя государства.»

Эта «закавыченная» цитата из отчета выполнена в стиле сухой констатации основных отклонений события (общего собрания собственников дома) от необходимого для продвижения к *заявленным* целям. Здесь (таков жанр) нет вопросов, которые у нас возникали в связи с увиденным-услышанным. И не всё существенное в нем отмечено: что-то не получилось сразу увидеть, понять из-за скоротечности происходившего и на собрании, и при подготовке отчета к сроку.

Конечно, по одному случаю никакие обобщающие суждения не допустимы. Можно лишь составить перечень того, на что следует обратить внимание в других случаях, чтобы попытаться увидеть неочевидные черты общего характера. Итак, освободимся от самоограничений отчета для вопросов и более внимательной рефлексии.

Почему ТСЖ создается в «хрущовке», блочной пятиэтажке постройки 1960-х – доме, для которого наиболее разумной перспективой является срочный капитальный ремонт/реконструкция, или просто снос? И в таком-то доме организаторы ТСЖ используют риторику, пригодную при создании объекта самоуправления! Что это? Нелепый казус или что-то иное? Например, осуществление *не заявляемого* сценария развития под прикрытием риторики публичного сценария? Зафиксируем этот и последующие вопросы, оставив их пока без поиска ответа.

12 Собрание готовилось и проводилось сотрудниками неправительственной организации «Фонд Единство»

13 Определение этих двух типов ТСЖ в статье дано ниже; в отчете это было сделано, естественно, до использования понятий «кризисное ТСЖ» и «управляющее ТСЖ».

Какая перспектива «объектного самоуправления» может быть у собственников, за которых решение о способе управления домом принято 48,5% голосов представителя собственника-государства и владельцами лишь двух из 46-47 квартир в частной собственности, с их 2,2% голосов из 51,5%?

Что стоит за столь низкой явкой граждан-собственников жилья на их общее собрание? Пассивность и безразличие, как часто утверждается представителями органов управления и в некоторых СМИ, или иное?

Отметим утверждение ведущей собрание из НП «Фонд Единство», что эта организация не связана ни с какой управляющей компанией. Это не так. На самом деле такая связь есть – с УК «Питер Дуссманн»<sup>14</sup>. И именно об этой компании говорила на собрании ведущая как о варианте для граждан «желательном, но, увы, не осуществимом». И именно из «Питера Дуссманна» пришел новый руководитель в ЖКС-2, интересы которого ведущая собрания представляла уже открыто. Случайные совпадения?

Отметим также, что вместо руководства ТСЖ, предусмотренного Жилищным Кодексом (правление, его председатель) из числа собравшихся граждан-собственников выбран/назначен уполномоченный с нормативно не определенными правами и обязанностями. Причем стать уполномоченным предложено не активной Н.В.К-вой, уже представляющей интересы нескольких своих соседей, а человеку, который даже себя не смог правомочно представить, придя на собрание без паспорта. Если учесть, что ведущая собрания действует в интересах управляющей компании, то её выбор не покажется странным. Очевидно, «конфликта интересов» у неё нет, и с пассивным уполномоченным вероятностью того, что недовольные работой УК граждане-собственники смогут бороться со своими 51,5% голосов, чтобы расторгнуть договор об управлении, крайне мала. А представитель собственника с 48,5% голосов (государства) вряд ли будет активен в их поддержке (почему-то мне так кажется).

И, наконец, отметим заявление ведущей рассматриваемого собрания, что в случае выбора управляющей компанией ЖКС последнее «не будет брать плату за управление». Очевидно, это «ноу-хау» местной модели втягивания ЖКХ в рынок.

**Из случаев №2 и №3.** Еще в двух домах Фрунзенского района собрания оказались весьма схожими с базовым случаем, вплоть до деталей аргументации-агитации их организаторов. И расположены они совсем рядом с первым, *в том же квартале*, ограниченном улицами Бухарестской, Пражской, Турку и проспектом Славы. Это тоже старые «хрущовки», состоящие, в основном, из двухкомнатных квартир, и небольшое число одно- и трехкомнатных в обеих торцевых частях здания. Отличие: число квартир в каждом доме – 134 (в Сл.1 – 90 квартир). В обоих доля собственности города составляла 44%. В одном (Сл.3; пр. Славы, д.40, к.3) собрание (22.09.05) состоялось благодаря явке 8 собственников (кворум в 51,8%). В другом (Сл.2; ул. Бухарестская, д.94, к.3) на собрание (19.09.05) пришли лишь четверо граждан, не обеспечив кворум, но просветительски-агитационная часть собрания была озвучена ведущей-организатором из «Фонда Единства» в полном объеме (см. Сл.1). Новым для нас было предложение ведущей собравшимся, ввиду отсутствия кворума, *перевести* собрание в заочное голосование. На роль управляющей компании и здесь был только ЖКС-2, и снова были ссылки на образец «Питера Дуссманна». Позже, в интервью, один из явившихся на это собрание так комментировал ситуацию: «*Что народ не явился - свидетельство того, что «Фонду Единство» не доверяют. Неприятно это явно выраженное представительство, лоббирование ЖКС».*

На эту же тему состоялся следующий диалог на состоявшемся собрании (Сл.3) между ведущим (Вед.) собранием от «Фонда Единство» и одним из участников (Гр.):

*Гр.: Почему вы лоббируете интересы Жилкомсервиса?*

14 А.Илюшкин, «Питер Дуссманн»: игра в монополию? Дело, 18.07.2005, с.4; Е.Семькина, «Питер Дуссманн» - радикальное средство против жильцов. Дело, 28.02.2005. с.4.

*Вед.: У нас заключен договор на то, что мы представляем их интересы перед гражданами.*

*Гр.: А, так вы это делаете за деньги, и это ваша работа?!*

*Вед.: Какие деньги? Это смешные деньги. А вы делаете что-то бесплатно?»*

Впрочем, этот диалог не помешал продвижению собрания в запланированном направлении. Как отметил исследователь в комментарии к протоколу наблюдения, под конец собрания пенсионеры (7 из 8 участников) «...явно устали...; все торопились закончить, даже не вникая в суть происходящего... Было даже как-то неловко при всем этом присутствовать».

**О ролевом составе участников собраний собственников жилья.** Все рассмотренные выше случаи объединяет ролевой состав участников. Главный местный организатор перехода к ТСЖ и УК – районная администрация – присутствует во всём. В её здании на ул. Пражской, 46 проходили собрания (Сл.1-3). Её молчаливо олицетворял и представлял с голосами от собственности работник ГУЖА. Как её часть по-прежнему воспринимается заранее выбранная ею для данного дома (без вариантов для собрания) управляющая компания, уже (вроде бы) экс-государственная, но ещё псевдо-частная (100% акций принадлежат государству). За них на собрании работает нанятый по контракту социотехнолог из «Фонда Единство». И, наконец, объект их организационно-управленческих усилий – граждане-собственники. «Жилищный электорат», роль которого – принятие голосованием всех новых правил игры в ТСЖ, с правами и обязанностями *далекого собственника* жилья.

Мощный консолидированный конгломерат гос- и пригосструктур с одной стороны, и бесструктурная масса собственников квартир – с другой. У нанимателей жилья, остающегося государственным, в этой социальной конструкции роль с голосом вообще не усматривается. Даже в качестве потребителя жилищно-коммунальных услуг – игрока, вроде бы, не бесправного по закону «О защите прав потребителей».

**Из случая №4.** Некоторый элемент новизны внесло в собрание изменение в составе главных его участников в следующем случае (27.09.05) на ул. Софийская, д.39, к.3. Дом – все та же «хрущовка» (134 квартиры), но в *соседнем квартале*, ограниченном улицами Пражской, Софийской, Белы Куна и проспектом Славы<sup>15</sup>. Ключевая новация: на роль управляющего в этом случае претендует частная компания «СТАКС». Органы власти представляют депутат местного муниципалитета (МО) и представитель собственника-города. Собрание организовал и проводит, имея на это доверенность администрации района, главный менеджер «СТАКСа». Все затраты по оповещению граждан, аренде школьного зала для собрания оплачены «СТАКСом». Жители дома об этой компании ничего не знают и, как стало видно на собрании, встревожены ее появлением. Вероятно, этим объясняется их относительно высокая явка на собрание – 22 человека с 10% всех голосов собственников дома. Но, оказалось, кворум обеспечен уже одним лишь присутствующим – представителем собственника-города с 57% голосов. Впрочем, на ход собрания этот участник никак не влиял, не выступал и вскоре после начала ушел. Очевидно, с заранее известным организатору собрания решением по всем вопросам обычной повестки дня (создание ТСЖ, выбор способа управления, управляющей компании, уполномоченного, утверждение Устава ТСЖ, и т.д.). В отличие от него, депутат МО активно участвовал в собрании, помогая его проведению.

Хотя при таком раскладе долей прав собственности на дом гражданам, казалось бы, оставалось лишь поинтересоваться, что решено по всем вопросам, собрание пошло по уже знакомому сценарию лекции с вопросами из зала. Представитель «СТАКСа» немного рассказал о своей компании, о Жилищном Кодексе, о преимуществах ТСЖ, в частности, о возмож-

ности контролировать расходование управляющей компанией собираемых в доме платежей за жилищно-коммунальные услуги: «...и, если наша работа не понравится, можете собраться снова и выбрать другую компанию».

Реплика из зала: «Соберемся? Это сказки! Посмотрите, сколько нас собралось сегодня, сколько голосов у города. Примем сейчас решение – потом никогда не изменим».

Но течение собрания не меняется, благодаря чему его участники и мы кое-что узнаем.

От представителя «СТАКСа»:

- город «нарезал» определенные зоны жилых районов и отдал их в обслуживание управляющим компаниям<sup>16</sup>; «СТАКС» получил этот квартал, где в 29 домах уже провел собрания, создавая ТСЖ, и в 23 из них уже стал управляющей компанией;

- в данном доме почти половина – должники по оплате жилья, за которых «СТАКС» будет платить монополистам из своих средств, чтобы потом взыскивать с должников через суд, вплоть до выселения; и на этом фоне заявление – «но денег хватит на всё»;

- работу с домом «СТАКС» начнет с технической экспертизы его состояния (ему *сейчас не даст это сделать ЖКС*», управляющий домом); информация об экспертизе будет представлена на следующем собрании, и тогда-то будет ясно, что надо делать, какие потребуются деньги. И – «если жители захотят ускорить момент ремонта, то на общем собрании смогут себе повысить квартплату». (Перспектива реальна с учетом расклада голосов)

- тарифы останутся «такими, как везде»; компенсации и льготы остаются; за управление домом «СТАКС» будет брать те же 2-3% от суммы платежей населения, что и ЖКС, и в этих деньгах весь интерес «СТАКСа»; (на это из зала: «Вы для кого это говорите? Для бабушек-дедушек? Вы что, благотворительная организация? В чем ваш интерес в нашем доме?» Реплику подал мужчина средних лет, с высшим образованием, довольно активный в доме – сделал косметический ремонт подъезда на свои деньги. Это мы узнали из интервью с ним.);

Депутат МО сообщил (*лишь в ответ* на вопросы из зала и ссылки на публикации в газетах; сначала была попытка уйти от ответа):

- пятиэтажки-«хрущовки» в этом квартале намечено сносить, по московской технологии волнового переселения; но это дело 5-7 лет и «как только будут решения соответствующих городских органов власти, жителей известят».

Последняя тема возникла уже после выступления представителя «СТАКСа», и нельзя было не задать вопросом – почему он не затронул ее сам? И даже после того, как будущие снос-реконструкцию большинства домов квартала подтвердил депутат МО, представитель «СТАКСа» ничего не добавил к ранее сказанному о планах его компании. И собрание как-то тихо свернулось. Помощник депутата МО взял на себя руководство голосованием, и оно довольно быстро было завершено. Была выбрана счетная комиссия. Попытки некоторых продолжить дискуссию по ходу голосования прерывались: «Не хотите – не голосуйте». Результаты ведущие не огласили, объявив, что собственники дома еще в течение недели могут *голосовать заочно* – бюллетени представитель «СТАКСа» будет принимать по такому-то адресу. Из контекста финала собрания можно было понять, что ТСЖ – учреждение, «СТАКС» получил еще один дом в управление, уполномоченный от дома был назначен-«выбран», и др.

**Из случая №5.** Совсем по-иному, чем в этом и во всех предыдущих случаях, происходило общее собрание собственников дома на ул. Пражской, д. 22 (Сл.5, 14.09.05), где также, по повестке дня предстояло и учредить ТСЖ, и выбрать управляющую компанию – «СТАКС». Нам заранее было известно (по сведениям из ГУЖА), что собрание не будет «гладким». В доме сформировалась инициативная группа, которая

<sup>15</sup> Подчеркнем – это квартал соседний с тем, в котором находятся дома в случаях 1-4.

<sup>16</sup> Это заявление подтверждает аналогичное, неоднократно звучавшее от представителя «Фонда Единство» (Сл.1-3).

(при активной поддержке всех собравшихся жителей-собственников) не дала представителю муниципалитета (инициатором собрания) и «СТАКСу» направить собрание по их сценарию. На собрание, благодаря протестной мобилизации, пришло около 80 человек из 230-квартирного дома. Противостояние организаторов собрания из органов власти и граждан началось с первых минут, когда депутат муниципалитета без объяснения причин заявила, что собрание отменено. В зале даже на некоторое время выключили свет, но граждане отказались расходиться, и свет пришлось включить. Члены инициативной группы дома провели регистрацию собственников по имеющимся у них, как оказалось, спискам со всей необходимой информацией. Один из жителей дома снимал происходящее на видеокамеру (это единственный случай независимого документирования собрания, который нам встретился). И хотя первая часть собрания была попыткой муниципалов вернуть все к обычной форме «ликбеза» на тему ТСЖ, вскоре собрание выбрало председателя и секретаря из членов инициативной группы (как было сказано – «своих»). Выступил зам. директора «СТАКСа», но не смог склонить собравшихся к выбору для управления своей компании. Оказалось, что жители располагали негативной информацией о деятельности «СТАКСа» в других управляемых компанией домах (статьи в газетах «Новый Петербург» и др.)<sup>17</sup>. Это было оглашено и не опровергнуто. К тому же представитель «СТАКСА» не дал ясного ответа на вопросы о стоимости управления и о величине планируемой прибыли компании, при наличии в доме большой задолженности и потребности в срочном ремонте. Диалог со «СТАКСом» завершился. Юрист из числа активистов проверила доверенность у представителя города-собственника (из ГУЖА) и заявила, что она оформлена не верно, а потому не действительна. Представитель администрации не стал возражать и покинул собрание. Кворума не стало. В итоге, после краткой дискуссии граждане решили все же двигаться к созданию ТСЖ и к выбору управляющей компании. Но осознанно, внимательно ознакомившись с проектом Устава ТСЖ (типовым). Инициативной группе поручили собрать сведения о нескольких управляющих компаниях и организовать их конкурс на следующем общем собрании собственников.

При формально-бюрократическом подходе это собрание закончилось провалом, в отчетной графе района - «число созданных ТСЖ» - единица не добавилась. Но именно это собрание дало нам пример начала самоорганизации граждан-собственников дома для управления им. И органам управления района, исходя из заявляемых целей жилищно-коммунальной реформы, было бы целесообразно оказать активистам этого дома, на ул. Пражской, 22, поддержку в организации их работы. В свою очередь, отношение к данному случаю может быть проявителем приоритетов целей субъектов реформы на разных уровнях, в разных структурах органов власти. Однако исследование этого снова оказывается за рамками представляемого проекта.

Пожалуй, было бы упрощением на этом и закончить описание Сл.5. Некоторые детали события привели к предположению, что протест против «СТАКСа» негласно получил поддержку в ГУЖА и/или в администрации района. (Среди лидеров жителей дома были связанные по работе с жилищной системой; представитель из ГУЖА города-собственника без возражений принял из зала «отбраковку» своей доверенности – типовой, по утвержденной форме<sup>18</sup>. Результат - дом остался в управлении ЖКС-2, тесно связанного с тем же ГУЖА.) Возможно, здесь (как и в Сл.1) мы имели дело (в неявном виде) с проявлением конкурентной борьбы за место на будущем рынке жилищно-коммунальных услуг. Эта версия не противоречит наличию конструктивного потенциала протестной активности всей массы жителей/собственников в Сл.5.

17 Пример роли СМИ в формировании контекста собрания. Насколько сведения из газет были достоверны – вопрос отдельный.

18 Эта форма утверждена распоряжением Жилищного Комитета №52 от 15.06.2005.

**О реакции граждан на инициативу администрации в создании ТСЖ.** Низкая явка собственников на многие собрания, в повестке дня которого стоят вопросы о создании ТСЖ и выборе способа управления домом, часто в петербургских СМИ трактуется однозначно – как свидетельство апатии граждан и безразличия к судьбе дома. Но даже скромные по числу респондентов наши интервью с гражданами-собственниками домов дали более сложную картину причин этого явления. С одной стороны, информация обо всех собраниях была доведена до собственников так, как требует закон – не менее чем за 10 дней; с полной повесткой дня собрания; с информацией – кто инициатор собрания, где можно ознакомиться с проектом Устава и др. Собрания проводились в вечернее время, после рабочего дня. На этом фоне, респонденты-участники собраний, (как и эксперты-специалисты) видели главную причину низкой явки граждан на собрания в широко распространенном «в низах», глубоком недоверии к тому, что исходит от органов власти.

*«Люди знают, что их всё равно «кинут». Как с вчерашними, как с льготами»*

*«Администрация хочет втянуть нас в ТСЖ и будет у нас как в Адмиралтейском, на Гражданском: люди всю зиму сидели без тепла и без света. У них собрали деньги и скрылись. А люди теперь остались, как неизвестно что»*

*«Естественна боязнь, чтобы не появилась управляющая компания, которая деньги получит, а работу не выполнит и исчезнет. Многие сталкивались с такими фирмами в других областях, сферах. Поэтому, образовав ТСЖ, не окажемся ли мы дальше без поддержки?»* И т.д.

В результате – варианты реакции граждан на создание ТСЖ «сверху», о которых нам говорил активист сообщества собственников одного из домов: *«...бойкот. То есть инициативные группы или домоуправление<sup>19</sup>, во многих домах уже есть как бы такие люди, которые (...) связаны были с благоустройством дома, с устройством домофона, консьержки (...). Ну, в общем есть такие люди, и они уже - домоуправление так называемое, они уже инициативу свою проявляют. Поэтому в одних домах принимают решение просто бойкотировать, вот на Софийской так было в одном доме, просто бойкотировали, когда пришли такие вот уведомления. Они прошли по всем жильцам и предложили не ходить на собрание. Потому что вот также идет то, что никто ничего не знает, а тут уже вот сразу же. Ну, им, по-моему, другую управляющую компанию пытались втиснуть».*

Другой вариант реакции граждан (из того же интервью): *«...когда в доме, к сожалению, никто не будет инициировать и вообще всем будет безразлично. То есть там, где живут совершенно безразличные люди. Им всё, как им скажут - так и будет. И там, где живут уж совсем пенсионеры (...), которым пообещают - и они еще с советских времен всему верят. Если сказано, значит, так и сделают.»*

К сожалению, оценить распространенность тактики бойкота и других вариантов отношения к собранию в домах, с которыми мы имели дело, в небольшом пилотном проекте было невозможно.

Но даже по тем данным, которыми мы располагаем, можно утверждать, что с Жилищным Кодексом знакомы очень немногие собственники. И, похоже, еще меньше тех, кто имеет достаточный опыт для участия в собрании не в качестве послушного объекта манипуляций.

**Из случая №6.** И, наконец, последнее из собраний во Фрунзенском районе, на котором мы побывали (03.10.05), было интересно, прежде всего, появлением на нем в качестве управляющей компании «Питер Дуссманн». Её представлял пресс-атташе компании Генрих Кен, а вела собрание сотрудница «Фонда Единство». Дом, в котором создавалось ТСЖ

19 Примечание: из контекста было ясно, что здесь «домоуправление» - не структура ЖКС или ГУЖА, а самостоятельный домком, домовый комитет граждан, явление в Петербурге довольно распространенное.

(ул. Будапештская, д.26) – кирпичная «точка» с 45 квартирами и долей площадей в частной собственности 67,22% - существенно выше, чем в «хрущовках» и в среднем по району. Кворум собрания был обеспечен (по сообщению ведущей) представителем города (с 32,78% голосов) и представительством граждан-собственников из 9 квартир. Собрание состоялось, в основном, из информации о «Дуссманне» и вопросов-ответов о будущей деятельности компании в доме. Ни Устав ТСЖ, ни договор с управляющей компанией не обсуждались. Г.Кен сообщил, что цель компании – выйти на режим планово-предупредительного ремонта. А обслуживание дома будут осуществлять хаус-мастер (для уборки и мелкого ремонта в 3-4 домах, находящихся под его попечением) и дополнительные службы сантехников и электриков. Было заявлено, что «Питер Дуссманн» - одна из немногих компаний, которая не берет плату за управление. (*Подобное мы слышали от ЖКС-2* - примеч. НК). В итоге, все основные решения состоялись, дом перешёл в управление к «Дуссманну», и из числа граждан-собственников был определен, как и в других случаях, уполномоченный.

**Первое подведение итогов.** На этом наши полевые изыскания во Фрунзенском районе завершились и можно суммировать увиденное, попытаться ответить на возникшие вопросы.

Начиная работу, мы не знали, что здесь нам достанется роль наблюдателей работы профессионалов («Фонд Единство», «СТАКС») по организации ТСЖ, но не инициативных граждан-собственников жилья (не исключение и один протестный случай активности «снизу»). Подчеркнем – во всех случаях мы имели дело с общими собраниями собственников жилья, организованными от имени районной администрации, «сверху».

Собрания проводились в домах, расположенных в пределах нескольких кварталов, и, вероятно, были предназначены закрепить результаты конкурсов по лотам на жилищно-коммунальное обслуживание, проведенных Жилищным Комитетом. Так это или не так, осталось для нас не известным. Поначалу мы рассматривали случаи как не связанные между собой. Не знало об этом весьма вероятном варианте и население домов, ставших объектами нашего исследования, хотя о «нарезке территорий» организаторы собраний упоминали (с разной степенью определенности). Трудно не согласиться с аргументацией экономической целесообразности обслуживания управляющими компаниями не разрозненных жилых домов, а целых жилых массивов, кварталов. О соответствующих расчетах для С.-Петербурга сообщалось в СМИ, о них говорили нам эксперты, участвовавшие в данном проекте. За версию, что клиенты жилищно-коммунальных услуг в домах, с которыми мы работали, еще до собрания были поделены между производителями услуг, говорит факт - ни в одном случае на собрании не было предложений конкурирующих между собой управляющих компаний.

Если распределение лотов-территорий между управляющими компаниями далее фиксируется «как бы выбором» на собраниях собственников (при решающем вкладе голосов от имени государства), то актуальным становится вопрос – смогут ли они (не государство) менять этот выбор в случае необходимости? Управление недвижимостью – специфическая услуга, привязанная к месту и его инженерной инфраструктуре. При однажды состоявшемся выделении/разделе зон деятельности управляющих жильем компаний, не возникнет ли их внутрикорпоративный «пакт о взаимном ненападении» для сохранения статус-кво? И будет ли управленческое сообщество восприимчиво к устремлениям одного дома, а не целого квартала? Ясно, что низовое, горизонтальное согласование решения о смене управляющей компании или об изменении условий договора, чревато тем же, для квартала многократно сложнее, чем для дома. Да и для дома-то, как мы видели, организация принятия решения задача весьма трудная. Такой рынок управленческих жилищных услуг, весьма вероятно, будет опять с российской спецификой – псевдорынком (квази-, недо- и т.п.).

«Как бы принятие» решения, продавливаемое собственником-государством, что мы наблюдали на всех собраниях, позже осознаваемое собственниками-гражданами как манипуляция, как насилие по отношению к их интересам и правам, вероятнее всего, будет снижать потенциал самоорганизации для самоуправления. Впрочем, сегодня это лишь предположение, основанное на экспертной оценке.

Попробуем понять, в чем может быть смысл создания ТСЖ в таких изношенных домах, как «хрущовки», с высоким уровнем жилищной задолженности по дому в целом и малой долей собственников-граждан, к тому же не активных. Стремление распределить задолженность дома на всех? Вряд ли это будет успешным. Запаса прочности для такой дополнительной нагрузки на бюджет, вероятнее всего, нет у большинства обитателей этих домов. И массовое выселение должников вряд ли возможно.

Образование ТСЖ в таких домах определенно является средством создания благоприятной правовой основы для привлечения в них частных инвестиций. В этом, вероятно, главное назначение таких ТСЖ, которые можно назвать «кризисными». Они имеют мало общего с теми, что создаются в домах по инициативе их частных собственников для повышения качества обслуживания и содержания дома, и с расчетом, в основном, на собственные средства. Последние можно назвать «управляющими ТСЖ»<sup>20</sup>. Первые, «кризисные ТСЖ» создаются, главным образом, силами государства и/или крупных долгосрочных инвесторов, давая им простой механизм принятия решений, обязательных для всех собственников и не уязвимых в суде. Решений о капитальном ремонте или реконструкции дома, об уплотнительной застройке на земельном участке кондоминиума. Например, для этого в нашем базовом сл.1 государство (или инвестору, который сумеет) к 48,5% голосов надо добавить еще 18-19% до 2/3 от общего числа голосов собственников дома (см. часть 2 статьи 44 Жилищного Кодекса). Раньше для действий с общей долевой собственностью требовалось получить согласие каждого собственника, с чем сталкивались, например, строители мансард<sup>21</sup>. Новый Жилищный Кодекс дал инвесторам в жильё «зеленый свет». Кстати, и оценку степени износа и остаточной стоимости дома тоже можно утвердить общим собранием. Во избежание разногласий, например, при волновом переселении из «хрущовок».

В чем секрет «управления даром», которое обещали ЖКС-2 и «Питер Дуссманн»? Если в договоре ТСЖ с управляющей компанией не указано, какой процент собираемых в доме платежей может обращаться в её прибыль (а в типовом договоре этого-то как раз и нет), то в графе счета-квитанции «плата за управление» компания вполне может поставить прочерк. И взять, сколько захочется, в виде прибыли. К тому же и проверка текущей финансовой деятельности управляющей компании (её соответствия тому, что определено договором или решением общего собрания) – дело сложное. Само по себе и из-за раздела договора о его конфиденциальном характере.

Большинству граждан-собственников жилья еще предстоит с азав осваивать хитрости договорных жилищных отношений, в которых умолчание или возможность неоднозначной трактовки письменно зафиксированных прав и обязательств могут быть не очевидным инструментом реализации интереса более сильной и юридически подготовленной стороны.

О теме «Питера Дуссмана» на рассмотренных выше собраниях. Громкий и продолжительный скандал в петербургских СМИ, связанный с появлением этой компании в депрессивных кварталах окраины Адмиралтейского района, не только имел характер «черного» пиара, но и побудил

20 Граница между этими двумя типами ТСЖ размыта, и во многих случаях их следует рассматривать как два конкурирующих сценария развития.

21 Н.Р.Корнев, Мансардный конфликт. Социологический журнал, № 3/4, 2004, с. 158-177.

руководство компании к более осторожным действиям при экспансии в другие районы. Уже после завершения проекта мы узнали из СМИ:

- 01.06.2005 г. руководство «Питер Дуссманн» подписало соглашение с администрацией Фрунзенского района о сотрудничестве и развитии реформы жилищно-коммунального хозяйства<sup>22</sup>. (Напомню - проект выполнялся в сентябре-октябре 2005 года.)

Заместитель генерального директора ООО «Питер Дуссманн» В.Конюхов (он же президент НП «Фонд Единство») в интервью для «Деловой недвижимости» заявил: «Мы сейчас занимаемся антикризисным управлением. ... Я - антикризисник»<sup>23</sup>.

- В Московском районе Петербурга «Фонд Единство» занялся решением проблемы «хрущовок» с опорой на средства зарубежных инвесторов. Для осуществления проекта уже на начальном этапе привлекается управляющая компания и создаются ТСЖ<sup>24</sup>.

- По мнению В.Конюхова, ситуация, когда жители откажутся от услуг той управляющей компании, которая будет организовывать ТСЖ, почти невозможна.

Очевидно, наше представление о смысле того, что мы наблюдали в четырех из шести случаев во Фрунзенском районе (при создании ТСЖ в «хрущовках») - верно.

Не исключено, что «Питер Дуссманн» приходит во Фрунзенский район не только открыто, но и через ЖКС-2, которому еще предстоит превращать пока на 100% государственные акции в частные. Появление в ЖКС-2 менеджера из «Дуссманна», связка ЖКС-2 с «Фондом Единство» при проведении общих собраний собственников, агитация на них за «Питера Дуссманна» - свидетельства в пользу такого сценария. Будущее покажет, верно ли это предположение о грядущем поглощении ЖКС-2 «Дуссманном».

**Из случая №7.** Поняв, что во Фрунзенском районе в исследовании попадают только собрания, организованные «сверху», уже под конец проекта мы включили в него собрание по инициативе «снизу», состоявшееся в Невском районе (пр. Большевиков, д.8, к.1; 10.10.05). Оно дополнило нашу явно перекошенную по вкладу «верхов» и «низов» картину происходящего при создании ТСЖ в районах массовой застройки Петербурга. ТСЖ создавалось в большом 356-квартирном доме с нежилыми помещениями на первом этаже, часть из которых (магазины) являются частной собственностью. Доля площади помещений дома, остающихся госсобственностью, составляла порядка 45% и по этому показателю ТСЖ может быть отнесено к кризисному типу.

Его инициатором стал один из жителей-собственников этого дома, желающий стать председателем правления ТСЖ. Подготовка к учреждению ТСЖ заняла у него полгода, в течение которых он вел в доме разъяснительную и агитационную работу. Он посещал в Жилищном Комитете семинары для инициаторов ТСЖ, осваивал соответствующую нормативную базу. Получил поддержку со стороны муниципалов, администрации района и собственников нежилых помещений. Словом, проделал большую подготовительную работу.

На общее собрание собственников был вынесен пакет учредительных документов, разработанных в Жилищном Комитете. Проходило оно в большом зале школы, способном вместить собственников всех помещений дома. Регистрация участников перед собранием велась в течение полутора часов, по спискам для каждого из семи подъездов дома с необходимой информацией и с предъявлением правоустанавливающих документов. Это было одно из наиболее хорошо подготовленных учредительных собраний, изученных в рамках данного проекта. И все же оно закончилось провалом, после которого в этом доме, по-видимому, будет сложнее добиться успеха в создании ТСЖ.

22 М.Мокейчева, ЖКХ Фрунзенского района реформируют. «Невастройка», 01.06.2005.

23 Владимир Конюхов: «На рынке ЖКХ можно делать бизнес». Деловая Недвижимость, 23.05.2005

24 [www.fond-edinstvo.ru/Проекты/](http://www.fond-edinstvo.ru/Проекты/) "ЮИТ Лентек"

Причин такого исхода было несколько. Председатель/инициатор собрания, как оказалось, не умел вести собрание в режиме активного диалога с залом, с ходу понимать возникающие в зале вопросы и давать на них убедительный ответ. Камнем преткновения оказалось уже информирование собрания о количестве голосов участников, сбивчивое и невнятное. У некоторых возникло впечатление, что здесь не всё в порядке («если сейчас так ничего не понять, что же будет дальше?»), и собрание пошло вразнос. Негативную реакцию вызвал отрицательный ответ на вопрос, есть ли у кандидата на пост председателя правления ТСЖ какое-либо образование, нужное для управления домом. (Опыт подполковника в отставке, работающего в охранной фирме, судя по реакции в зале, не всем показался достаточным.) Справиться с повесткой дня ведущий не смог даже при поддержке со стороны представителя муниципалитета, обоих собственников магазинов и приглашенного председателя другого ТСЖ, рассказавшего, как хорошо жить в его доме. Собрание не поддержало предложение голосовать далее заочно, и было перенесено.

Но главным для нас в этом случае стало открытие, что *отсутствует механизм принятия решений прямым голосованием на собрании*<sup>25</sup>. Хотя для подсчета были и ноутбук, и счетная комиссия, избранная единогласно, лишь только голоса разделились по первому же вопросу об учреждении ТСЖ, посчитать, как они разделились в долях собственности, по поднятым рукам было невозможно. Позже и на всех других собраниях, где дело доходило до голосования в зале<sup>26</sup>, оказывалось: механизма подсчета голосующих долей – прямо в зале, оперативно и доступно для контроля присутствующими – нет. И голосование с подсчетом могло происходить лишь с превращением собрания в заочное. Но как при этом возможен контроль подсчета собственниками, легитимирующий результаты принятия решений, остается не ясным и сейчас.

**Второе подведение итогов.** Представленное в этой статье исследование строилось как аналитическое сопровождение внедрения социальной инновации - ТСЖ, общественного проекта с определенными заявленными целями. С ориентацией на них и были собраны в отчете многочисленные свидетельства отклонений происходившего на изученных собраниях от требуемого для продвижения к этим заявленным целям, предложены заказчику работы какие-то рекомендации «по исправлению отдельных недостатков». Но уже во время подготовки отчета становилось ясно, что наше исходное представление о целях создания ТСЖ, об их расстановке по степени приоритетности для органов управления было, по-видимому, неверным. И возвращение к анализу уже после завершения проекта вместе с отчетом, в конце концов, привело к уверенному пониманию: создаваемые в Петербурге ТСЖ не столько обеспечивают продвижение к публично заявленным целям эффективного жилищного самоуправления, сколько решают иные задачи.

Тогда, как следствие, приходится признать неадекватность наших рекомендаций заказчику этого исследования<sup>27</sup>, в ко-

25 Наличие этой проблемы было отмечено в нашем отчете Жилищному Комитету.

26 Речь идет о собраниях в домах центра Петербурга, которые будут рассмотрены в следующей статье.

27 Среди рекомендаций по итогам исследования предложения: «Переключить работу по организации ТСЖ с «валовых» показателей их количества на качественные показатели их эффективности в управлении жилыми домами, устойчивости развития»; «Открыто говорить о разных перспективах, сценариях развития домов с ТСЖ, от «кризисных ТСЖ», ориентированных на внешние инвестиции с последующим изменением распределения прав собственности на объект жилой недвижимости, до «управляющих ТСЖ», экономически устойчивых и развивающихся за счет внутренних ресурсов»; «Разработать несколько типовых бизнес-планов для ТСЖ с разными характеристиками домов и состава собственников, нанимателей. Публиковать их для самообразования собственников»; «Организовать мониторинг развития в управлении жилыми домами ТСЖ (силами экономистов, социологов, конфликтологов)»; и др.

торых мы исходили из неверных посылок о целях. И - несостоятельность нашей работы в целом в качестве социального сопровождения управленческой деятельности по массовому внедрению ТСЖ в Петербурге. Но, может, лучше поставить вопрос о достаточности эмпирического материала, приводящего к столь неприятным для нас выводам?

**Случайны ли наши случаи?** На большинстве собраний мы видели ключевую роль позиции представителя государства - *одного из* собственников дома, но с определяющим пакетом голосов. Насколько такая ситуация типична в домах Петербурга? Не стало ли наше представление о характере происходящего результатом встреч с исключительными случаями?

Убедительный ответ на поставленный вопрос, по нашему мнению, в данных статистики о доле государственной собственности в жилищном фонде районов Петербурга:

**Табл. 1. Доля площади жилищного фонда Петербурга, являющейся госсобственностью (данные Жилищного Комитета СПб для домов, обслуживаемых ВЦКП, на 01.2005 г.)**

Район	Доля (%) гос. собственности в:	
	общей площади отдельных квартир	жилой площади коммунал. квартир
Центральный	18,6	50,9
Петроградский	22,8	48,6
Василеостровский	25,7	50,8
Адмиралтейский	26,0	56,1
Московский	36,0	57,7
Приморский	43,3	60,8
Выборгский	45,5	59,4
Невский	45,8	59,6
Калининский	46,6	57,4
Кировский	46,8	56,1
Красногвардейский	49,2	59,5
Фрунзенский	50,0	60,5
Красносельский	50,6	60,7
<b>Весь Петербург</b>	<b>41,5</b>	<b>60,4</b>

**Примечание:** средние значения для Петербурга (41,5% и 60,4%) рассчитаны с учетом данных о жилье в 24 районах, включая пригородные, города-спутники, 4 ГПРЭП и ГУ «Дирекция общежитий».

Видно, что в большинстве районов Петербурга собственностью государства всё еще остается почти половина жилья. Эти данные позволяют так оценить ситуацию, хотя в них раздельно представлены показатели по отдельным и коммунальным квартирам, нет данных о нежилых помещениях (что особенно важно для центральных районов), да и вообще смотреть надо показатели домов, а не районов. И все же данные табл.1 информативны – из них следует, что во множестве случаев в ТСЖ будут доминировать *позиция и интересы* государства (через его представителя). Его *консолидированный* пакет голосов заведомо будет более сильным, чем разделяющиеся по позициям/интересам голоса частных собственников. На «минимальных» правомочных собраниях, где представлено чуть более 50% голосов собственников дома (51%), выбор представителя государства может быть решающим уже лишь с 26% голосов. По-видимому, это утверждение справедливо для многих домов, по меньшей мере, в 8 из 13 представленных районов (со средней долей государства в общей площади отдельных квартир выше 40%).

К такому же выводу можно прийти на основе данных о распределении домов разного типа по доле их площади, находящейся в госсобственности (Таблица 2)

В этой таблице приведены сведения примерно о половине многоквартирных домов Петербурга, относящихся к четырем распространенным типам, в разной мере ценным в качестве

собственности. Тройная горизонтальная линия является границей, ниже которой представлены данные о доле домов, где голос представителя государства-собственника может быть решающим на «минимальном» правомочном общем собрании. Видно, что среди домов каждого из четырех типов таких *более половины*. Среди 3024 старых петербургских домов (постройки до 1917 г.), не проходивших капитальный ремонт, доля таких немногим меньше - 86%. А среди 5620 «хрущовок» доля таких домов достигает 90%.

По количеству ТСЖ, образованных в 2005 году, Фрунзенский район был определен «флагманом реформы» - со 135 новыми ТСЖ из 893 по городу в целом<sup>28</sup>. Независимо от того, в каких домах и как они создавались; что было создано под названием ТСЖ. Увы, с самооценкой своего «социально-го сопровождения» мы всё-таки не ошиблись.

**Третье подведение итогов.** Мы видели, что ТСЖ создаются (при участии представителя собственника-государства) без ориентации на развитие самоуправления собственников жилых домов. ТСЖ создаются и в тех домах, где частные собственники находятся в меньшинстве даже в ситуации полного единства их позиций, а большинством голосов в ТСЖ заведомо обладает собственник-государство<sup>29</sup>.

Решения о создании ТСЖ принимаются на собраниях без знания гражданами информации о физическом состоянии дома и без оценки его перспектив как бизнес-проекта. При этом бизнес-проект управления жилыми домами разработан в Петербурге для жилых массивов уровня кварталов. И на формирующийся рынок жилищно-коммунальных услуг и управления домами городская администрация выводит лоты именно жилые кварталы, а не отдельные дома, в рамках которых создаются ТСЖ. Легко понять, что при этом ТСЖ оказываются нужными управляющим компаниям как субъект, несущий *коллективную ответственность* за задолженность обитателей дома по оплате жилищно-коммунальных услуг и за финансирование ремонта дома, включая капитальный. Создавая ТСЖ, собственники жилого дома фактически приватизируют эти проблемы и формируют механизм исполнения всех обязательств в отношении общего жилищного имущества.

Для мелких собственников жилья (используемого для собственного проживания) с образованием ТСЖ агитационные перспективы «в ТСЖ вы сможете...» оказываются за барьером различных условий, вроде «...если сумеете» или «...если вам будет позволено». И, может быть, станут для каких-то ТСЖ реальностью, но далеко не сразу после их организации. Наоборот, для государства и инвесторов в жильё появление в доме ТСЖ создает новые возможности сразу, с момента учреждения.

При существующем уровне приватизации жилья, массовое образование ТСЖ может быть интерпретировано как усиление позиций государства и любых внешних управляющих жильем при принятии решений и в обеспечении их исполнения населением. Для мелких собственников жилья создание ТСЖ – это частичная национализация их жилищных прав (на решения относительно их собственности), приведение их к управляемости в инвестиционных проектах.

Именно это видится как основная, приоритетная цель, достигаемая через ТСЖ в новых, благодаря появлению Жилищного Кодекса, нормативных условиях.

Отметим: спустя полгода после нашего исследования, в СМИ можно было заметить что-то новое в разговорах о переходе к ТСЖ в Петербурге. После волны создания ТСЖ в «хрущовках» во Фрунзенском районе зазвучало, что «ТСЖ могут быть рентабельными, как мы подсчитывали, если в

28 Н. Орлова, Остановиться – осмотреться. Санкт-Петербургские ведомости, 11.04.2006, с.4.

29 Мне справедливо могут сказать: а что вы предложите делать в такой ситуации? И кто кроме государства может в этих случаях взять инициативу на себя (и должен!), втягивая население в управление жильем? – Да, так. Лишь бы не заменилось, как это много раз уже было, «втягивание» на «принуждение».

Табл. 2. Распределение жилых домов Петербурга разного типа постройки по доле государственности в их жилищном фонде.

Доля гос. соб-сти в жил. фонде дома	Процент домов с данной долей государственности в жил. фонде для типов домов:			
	постр. до 1917 г. после кап. рем. (2036 домов)	постр. до 1917 г. без кап. рем. (3024 домов)	«сталинские» (1763 дома)	«хрущовские» (5620 домов)
менее 5%	4,5(%)	4,1(%)	1,7(%)	5,6(%)
6-25%	36,2(%)	10,0(%)	25,2(%)	4,3(%)
26-50%	48,2(%)	58,3(%)	53,5(%)	43,9(%)
51-75%	7,8(%)	22,1(%)	12,8(%)	32,6(%)
более 75%	3,3(%)	5,5(%)	6,8(%)	13,8(%)

Примечание: данные Жилищного Комитета СПб, на 01.2005 г.

доме не больше 350 квартир и если он, естественно, не ветхий. Более мелкие и старые дома могут существовать в форме ТСЖ, если объединятся. Факт возможной (и очень немалой) рентабельности подтверждается, к слову, тем, что обслуживающие и управляющие фирмы просто бодаются из-за наших многоквартирников<sup>30</sup>. А глава администрации района-флагмана В.Хмыров заявил в СМИ: «Сейчас мы приостановили создание ТСЖ, чтобы понять, а что же происходит в тех домах, где товарищества уже есть<sup>31</sup>».

И еще об одном варианте видения социальных последствий форсированного и массового объединения собственников жилья в ТСЖ – о мнении, что этим инициируются структуры и практики гражданского общества<sup>32</sup>. Вряд ли. Здесь применима та же логика причин и следствий, что уже проявила себя в негативной реакции управляющих компаний

на то, как в Петербурге проводились конкурсы по лотам на обслуживание жилья. Частный бизнес оценил их как манипуляцию и, «похоже, окончательно разочаровался в конкурсах»<sup>33</sup>. Полагаю, тот же стиль манипуляции и доминирования «сверху» при создании ТСЖ не приведет к гражданской консолидации для конструктивного действия в самоуправлении жильем.

Заклчить эту статью хочется обращением к мыслям оптимистов-синергетиков: «Мы внутри самих тенденций общественного развития. Мы не вправе пассивно ждать, что произойдет. Мы должны стать создателями желаемого будущего»<sup>34</sup> и реалиста-социолога: «С точки зрения власти, озабоченной установленным ею порядком, социология является частью хаотичного мира, скорее проблемой, чем решением»<sup>35</sup>.

Проблемы возникают с вопросом – кто есть «мы»

30 Цитата из интервью с начальником ГУЖА Фрунзенского района в статье «Остановиться – осмотреться»; в нем, по видимому, содержится опечатка, и вместо «не более 350» было сказано «не менее 350».

31 Там же.

32 Сомнамбулический гамбит. Эксперт: Северо-Запад, 2006, №5, с.11.

33 Е.Драбкина, Свет в конце тоннеля. Эксперт: Северо-Запад, 2006, №5, с.12-14.

34 Князева Е.Н., Курдюмов С.П. Основания синергетики. Режимы с самообострением, самоорганизация, темпомиры. – СПб.: Алетейя, 2002, с.301.

35 З.Бауман, Мыслить социологически. 1996, М.: Аспект Пресс, с.242.