

© 2020

Людмила Клименко

доктор социологических наук, профессор Южного федерального университета
(г. Ростов-на-Дону)
(e-mail: LVKlimenko@sfedu.ru)

Анна Ермишина

кандидат экономических наук, доцент Южного федерального университета (г. Ростов-на-Дону)
(e-mail: AVErmishina@sfedu.ru)

СОЦИАЛЬНЫЙ КАПИТАЛ КАК ФАКТОР САМООРГАНИЗАЦИИ В ЖИЛИЩНОЙ ЭКОНОМИКЕ

Социальный капитал является производным от социальных связей и практик доверия и формирует основания коллективных действий членов общества. Невысокий уровень социального капитала (в форме межличностного и институционального доверия, числа и динамики ассоциаций собственников) является одним из факторов низких показателей жилищной самоорганизации и проблем с капитальным ремонтом многоквартирных домов.

Ключевые слова: социальный капитал, коллективные действия, доверие, жилищная экономика, многоквартирные дома, капитальный ремонт, жилищная самоорганизация

DOI: 10.31857/S020736760012975-1

Жилищно-коммунальный комплекс относится к сфере жизнеобеспечения и характеризуется высокой степенью общественной значимости. При этом в современной России существенный объем жилищного фонда имеет высокий процент физического износа и требует капитального ремонта¹. Выход проблемы организации капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), большая часть жилья в которых находится в собственности частных лиц, но уровень государственного управления во многом связан с тем, что капитальный ремонт общего имущества в МКД является локальным общественным благом. Практика показала, что рыночные механизмы регулирования российской экономики в этой сфере оказываются неэффективными. А социальная значимость локальных общественных благ в ЖКХ не позволяет государству и местным органам власти устраниваться из сферы их производства и финансирования.

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 20-01-00503.

¹ Более 1,69 млн МКД или 64,24% от их общего числа, имеют общий износ свыше 30%, что предполагает проведение работ по капитальному ремонту дома (рассчитано по: Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб. // Росстат. М., 2019. С. 16).

В то же время реализация жилищно-коммунальной реформы и программы капитального ремонта сопряжена с проблемами организации коллективных действий собственников МКД, пассивностью и фрирайдерством². Успешное осуществление капремонта МКД предполагает не только своевременную уплату собственниками жилья взносов на капитальный ремонт, но требует жилищной самоорганизации и взаимосвязанных действий. В частности: 1) собственники квартир самостоятельно могут выбрать модель накопления и расходования средств — через систему региональных операторов в общий фонд капитального ремонта (ФКР) или на специальный счет дома; 2) для начала ремонтных работ на общем собрании должно проголосовать не менее двух третей собственников жилья; 3) эффективный контроль за качеством проводимого капитального ремонта также во многом зависит от активности и самоорганизации собственников жилья в МКД.

Поэтому важным условием эффективной самоорганизации граждан в жилищной сфере выступают показатели социального капитала в обществе, под которым понимаются «черты социальной организации, сети, нормы и доверие, которые способствуют координации и кооперации для взаимной выгоды» (Р. Патнем)³. Другими словами, умение договариваться, практики солидарного взаимодействия в сфере обеспечения жилищными услугами в МКД во многом основываются на отношениях доверия и сотрудничества между жильцами.

Эмпирической базой исследования выступают данные Европейского социального исследования (The European Social Survey) 2010–2018 гг., результаты опросов Всероссийского центра исследования общественного мнения (ВЦИОМ), выполненные по заказу НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства» («ЖКХ Контроль») 2014–2020 гг., а также результаты экспертных интервью, проведенных авторами в 2020 г. Для выявления экспертного мнения были проведены семь интервью с представителями некоммерческих организаций в сфере ЖКХ, бывшими и действующими чиновниками региональных и муниципальных органов власти, ответственными за ЖКХ.

Социальный капитал в фокусе социально-экономических исследований. Понятие социального капитала прочно вошло в категориальный аппарат современной науки и используется в ряде случаев как аналитический инструмент исследования и прогнозирования различных аспектов социально-экономического

² *Абрамова Н.В.* Вызовы и перспективы реформ ЖКХ и вовлечения собственников в управление жилищным фондом: социологический анализ // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2020. № 2. С. 65–83; *Разворотнева С.В.* Мониторинг проблем в сфере ЖКХ // Аналитический вестник. № 1 (600). Актуальные вопросы жилищно-коммунального хозяйства. 2016. С. 25–28; *Белокрылова О.С., Ермишина А.В.* Факторы коллективных действий (на примере жилищной самоорганизации) // TERRA ECONOMICUS. 2012. Том 10. № 1. С. 174–179.

³ *Putnam R.D., Leonardi R., Nanetti R.Y.* Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy // With. Princeton University Press, 1993, pp. 1993.

развития⁴. Концепция социального капитала широко используется при изучении работы демократических институтов управления, проблем разных уровней образования, вопросов семьи, молодежи и социальной защиты, жизни местных сообществ, коллективных действий и экономического развития⁵. В то же время, существуют различные подходы к пониманию феномена социального капитала, которые затрудняют операциональное использование этого понятия⁶.

Первая полноценная концептология социального капитала в общественных науках была разработана французским социологом П. Бурдьё. В своей статье «Формы капитала», опубликованной в 1983 г. он пишет, что «социальный капитал представляет собой совокупность реальных или потенциальных ресурсов, связанных с обладанием устойчивой сетью [durable networks] более или менее институционализированных отношений взаимного знакомства и признания — иными словами, с членством в группе»⁷.

Через несколько лет американский ученый Дж. Коулман предпринимает попытку интеграции экономического (поведение индивида обусловлено собственными, как правило, рациональными интересами) и социологического (поведение индивида детерминировано социальными правилами и нормами) подхода в понимании социального капитала⁸. Рассматривая социальный капитал (наряду с концепциями финансового, физического и человеческого капиталов) как разновидность общественного блага, Коулман определяет его как любое проявление «неформальной социальной организации, которое выступает как продуктивный ресурс для одного или более акторов. (...) Социальный капитал зависит от свойств социальной структуры, характера закрытости [closure] социальных сетей, длительности [continuity] социальных отношений и множественности [multiplexity] связей»⁹.

⁴ Nannicini T., Stella A., Tabellini G., Troiano U. (2010) Social Capital and Political Accountability // *American Economic Journal: Economic Policy*. Vol. 5. No 2. May 2013, pp. 222–250; Hochberg Y.V., Ljungqvist A., Lu Y. Whom You Know Matters: Venture Capital Networks and Investment Performance // *Journal of Finance*. 2007. Vol. 62, pp. 251–301; Djankov S., Glaeser E., La Porta R., Lopez-de-Silanes F., Shleifer A. The New Comparative Economics // *Journal of Comparative Economics*. 2003. Vol. 31. № 4, pp. 595–619; Knack S., Keefer P. Does Social Capital Have an Economic Payoff? A Cross-Country Investigation // *Quarterly Journal of Economics*. 1997 Vol. 112. № 4, pp. 1252–1288.

⁵ Woolcock M. The Place of Social Capital in Understanding Social and Economic Outcomes // *Isuma*. 2001. Vol. 2. № 1.

⁶ Poder T.G. What is Really Social Capital? A Critical Review // *The American Sociologist*. 2011. Vol. 32. № 3. Pp. 347–367; Guiso, Luigi, Paola Sapienza and Luigi Zingales. "Civic Capital as the Missing Link." // In *Social Economics Handbook*, edited by Jess Benhabib, Alberto Bisin and Matthew O. Jackson, 2011. Vol. 1, pp. 417–480. Elsevier.; Яшкова М. Социальный капитал: эволюция концепта // *Неприкосновенный запас*. 2018. № 119 (3). Режим доступа: https://www.nlobooks.ru/magazines/neprikosnovenny_zapas/119_nz_3_2018/article/19930/

⁷ Бурдьё П. Формы капитала // *Экономическая социология*. 2002. Т. 3. № 5. С. 66.

⁸ Коулман Д. Капитал социальный и человеческий // *Общественные науки и современность*. 2001. № 3. С. 122.

⁹ Коулман Д. Экономическая социология с точки зрения теории рационального выбора // *Экономическая социология*. 2004. Т. 5. № 3. С. 41–42.

Сторонники четкого разделения экономических и социальных феноменов критикуют подобные определения социального капитала, которые не всегда коррелируют с теорией экономической рациональности¹⁰. Ряд исследователей отмечают, что доверие, честность, солидарность, альтруистическое поведение часто не имеют ничего общего с рациональным выбором¹¹. Тогда как исследователи, придерживающиеся интегративных подходов, отмечают, что «не существует изолированных экономических агентов. Все мы — члены общества. И от того, какие стратегии мы выбираем, опираясь на представления других, зависит наше собственное материальное благополучие»¹².

Акцент на гражданственности в исследовании социального капитала был внесен Р. Патнемом в начале 90-х гг. прошлого века. Американский политолог рассматривает социальный капитал через оптику гражданских ценностей и исследует работу институтов представительной власти¹³. Он рассматривает социальный капитал как связи между индивидами, имеющие сетевой характер, из которых проистекают нормы взаимности¹⁴. Сети, нормы и доверие способствуют взаимовыгодному сотрудничеству. Развитость социальных сетей и доверия в обществе напрямую влияют, с его точки зрения, на экономическое развитие и состояние политических институтов. Р. Патнем также активно занимался разработкой измерительных инструментов, позволяющих выявлять показатели социального капитала.

В ряду ученых, внесших значительный вклад в популяризацию концепта социального капитала, необходимо также указать Ф. Фукуяму, который определяет данный феномен как «свод неформальных правил и норм, разделяемых членами группы»¹⁵ и основанный на доверии между индивидами. Фукуяма, как и Патнем, фиксируют, что со второй половины XX-го века в западном обществе постепенно снижаются показатели социального капитала, что находит выражение в диверсификации семейных ценностей, убывании electoralной активности и участия в добровольных ассоциациях, росте недоверия к политическим институтам¹⁶. Фукуяма делает акцент на экономическом

¹⁰ Field J. *Social Capital* // London: Routledge, 2003.

¹¹ Fine B., Lapavistas C. *Social Capital and Capitalist Economics* // South Eastern Europe Journal of Economics. 2004. № 2(1), pp. 17-34; Hodgson G.M. What is capital? Economists and sociologists have changed its meaning: Should it be changed back? // Cambridge Journal of Economics. 2014. № 38(5), pp. 1063–1086.

¹² Давыдов Д.А. Теория социального капитала: от социологии к экономике и обратно // Журнал социологии и социальной антропологии. 2015. № 1. С. 107.

¹³ Патнем Р. Чтобы демократия сработала. Гражданские традиции в современной Италии. М.: Ad Marginem, 1996. 287 с.; Putnam R.D., Feldstein M.L. *Better Together: Restoring the American Community* // New York: Simon & Schuster, 2003. 336 p.; Putnam R.D. *Bowling Alone: America's Declining Social Capital* // Journal of Democracy. 1995. Vol. 6. №1, pp. 65-78.

¹⁴ Putnam R.D. *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community* // New York: Touchstone book, 2001, p. 22.

¹⁵ Фукуяма Ф. Социальный капитал // Культура имеет значение. Каким образом ценности способствуют общественному прогрессу. М.: МШПИ, 2002. С. 121.

¹⁶ Фукуяма Ф. Великий разрыв // М.: АСТ: Ермак, 2004. 474 с.

масштабировании социального капитала, когда «недоверие, распространенное в обществе, налагает на всю его экономическую деятельность что-то вроде дополнительной пошлины, которой обществам с высоким уровнем доверия платить не приходится»¹⁷.

Таким образом, несмотря на вариативность подходов, общим местом в трактовке социального капитала выступает его понимание *как производного от социальных связей и практик доверия. Социальный капитал формирует основания коллективных действий*. Как правило, устойчивая групповая солидарность и нормы доверия стимулируют экономическое развитие и, как следствие, приумножают общественное благосостояние.

Показатели социального капитала в российском обществе: оценка доверия и потенциала сотрудничества населения. В силу многоаспектности и сложности феномена социального капитала не существует единых методик и подходов к его измерению¹⁸. В различных подходах исследователи используют такие показатели социального капитала как «доверие, толерантность, членство в формальных и неформальных группах и их размер, количество связей и их «теснота», социальные нормы»¹⁹. Чаще всего говоря об измерениях социального капитала, прибегают к показателям доверия между различными группами в обществе и доверия к социально-политическим институтам²⁰. «Доверие — это возникающее у членов общества ожидание того, что другие его члены будут вести себя более или менее предсказуемо, честно и с вниманием к нуждам окружающих, в согласии с некоторыми общественными нормами»²¹.

От того, насколько люди доверяют друг другу, напрямую зависит их желание сотрудничать и объединяться в формальные и неформальные ассоциации. Поэтому важным основанием самоорганизации и коллективных действий в жилищной экономике многоквартирных домов выступают показатели доверия между людьми. В рамках настоящей статьи рассмотрим результаты

¹⁷ Фукуяма Ф. *Доверие: социальные добродетели и путь к процветанию* // М.: АСТ, 2008. С. 55.

¹⁸ Woolcock M. Measuring Social Capital // An Integrated Questionnaire. World Bank, Washington D.C. 2003; Narayan D., Cassidy M. A Dimensional Approach to Measuring Social Capital: Development and Validation of a Social Capital Inventory // Current Sociology. 2001. № 49 (2), pp. 59–102; Stone W. Measuring social Capital. Towards a theoretically informed measurement framework for researching social capital in family and community life // Australian Institute of Family Studies. Research Paper. 2001. № 24.

¹⁹ Шейна М. В., Паклина С. Н. Социальный капитал: подходы к определению и измерению // Российский экономический интернет-журнал. 2015. № 3. С. 1–22. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.e-rej.ru/upload/iblock/b49/b49e35b554d6024de9c39b18c0709c2b.pdf>

²⁰ Helliwell J., Putnam R. Education and social capital // Eastern Economic Journal. 2007. № 33, pp. 1–19; Harpham T. Measuring social capital within health surveys: key issues// Health Police Plan. 2002. № 17 (1), pp. 106–111; Lazzarini S., Madalozzo R., Artes R., Siqueira J. Measuring trust: An experiment in Brazil. Insper Working Papers. 2004. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/6228649.pdf>; Knack, S. and Keefer P. Does social capital have an economic payoff? A cross-country investigation// The Quarterly Journal of Economics. 1997. Vol. 112 (4), pp. 1251–1288.

²¹ Фукуяма Ф. *Доверие: социальные добродетели и путь к процветанию* // М.: АСТ, Ермак, 2004. С. 52.

Европейского социального исследования (The European Social Survey)²², в котором замеряется уровень доверия между людьми. В данном случае «доверие к людям — отношение индивида к сообществу, в котором он живет, включая доверие к другим людям, вера в их честность и взаимопомощь»²³. Более того, межличностное доверие близко связано с доверием институциональным²⁴.

Сравнительный анализ эмпирических данных показывает, что последние десять лет в российском обществе доверие людей друг к другу не высоко (4,6 средних баллов за 2010–2018 гг. по 9-ти балльной шкале)²⁵. Наиболее высокие значения по этому параметру фиксируются в высокoeffективных модернизированных странах²⁶, таких как Норвегия (6,8 средних баллов за рассматриваемый период) и Швейцария (5,9 средних баллов). Можно увидеть, что в экстенсивно модернизирующихся странах Восточной Европы показатели доверия самые низкие (в Венгрии — 4,6, Польше — 4,3 и Чехии — 4,9 средних баллов за последние 10 лет). А в среднеэффективных модернизированных странах Западной Европы фиксируются промежуточные показатели (в Германии — 5,3, Бельгии — 5,3 и Великобритании — 5,4 средних баллов). (Рис. 1).

Еще один компонент доверия, характеризующий отношение индивида к сообществу, в котором он живет, измеряется в ESS через вопрос о предполагаемой честности окружающих людей. Предположение о том, что большинство людей будут вести себя честно, у российского населения также ниже медианных показателей по рассматриваемым странам. Выше всего средние значения ответов в Норвегии и Швейцарии (6,7 и 6,4 средних балла за 2010–2018 гг.), далее располагаются Германия и Великобритания (по 6 средних баллов), Бельгия и Эстония (по 5,9 средних баллов), потом Россия и Чехия (по 5,2 средних балла) и замыкают Венгрия и Польша (4,8 и 4,9 средних баллов соответственно). (Рис. 2).

²² ESS — это академическое исследование, которое проводится во многих странах Европы с 2001 года (в России с 2006 года). Накопленная база данных включает результаты почти 400 000 интервью. Опросы проводятся каждые два года по случайным вероятностным выборкам населения более тридцати стран.

²³ Личное и социальное благополучие в странах Европы. Основные выводы по данным Волны 6 Европейского Социального Исследования. Серия изданий «Основные результаты ESS». Тема №5. 2017. С.4. (Электронный документ) Режим доступа: https://www.european-socialsurvey.org/docs/findings/TL5_Wellbeing-Russian.pdf

²⁴ Пинкевич А.Г. Возможности изучения социальной напряженности в России на основе данных Европейского социального исследования // Мир России. 2015. № 1. С. 157.

²⁵ Корректность вычисления средних арифметических значений при использовании порядковых шкал, измеряющих одно свойство, аргументировано Лейбориц (1970) и Тейлор (1980), которые «предприняли ряд статистических тестов по проверке правильности этого подхода и пришли к выводу о его приемлемости при условии, что порядковые переменные не имеют дихотомный или трихотомный характер» (Большой толковый социологический словарь (Collins) / Сост.: Д. Джери, Д. Джери. Пер. с англ. Т. 2. М.: Вече. 1999. С. 349).

²⁶ Используется дифференциация стран по уровню их модернизированности, предложенная Н. Лапиным (Лапин Н.И. Сверяем человеческие измерения модернизации (по результатам третьей волны Европейского социального исследования, 2006) // Мир России. 2011. № 2. С. 33–73).

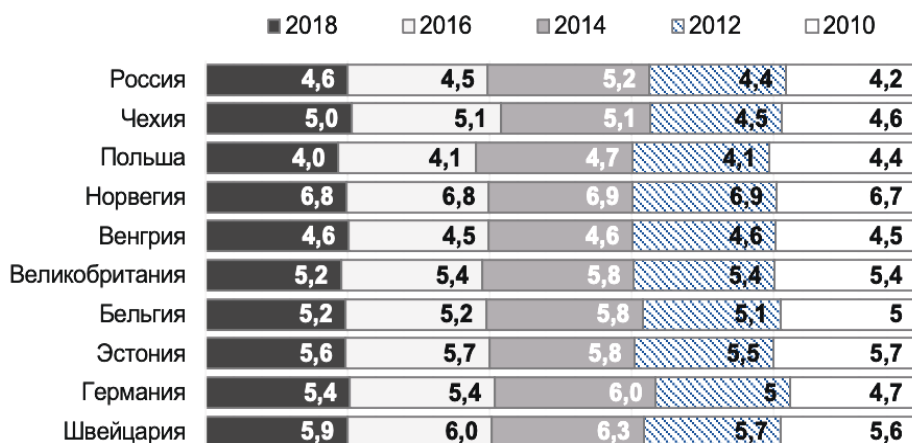


Рис. 1. Вы считаете, что большинству людей можно доверять или даже излишняя осторожность не помешает? (в средних баллах). Опрос ESS. Оценка по 9-ти бальной шкале, где чем выше балл, тем большая степень согласия с утверждением «большинству людей можно доверять». ²⁷

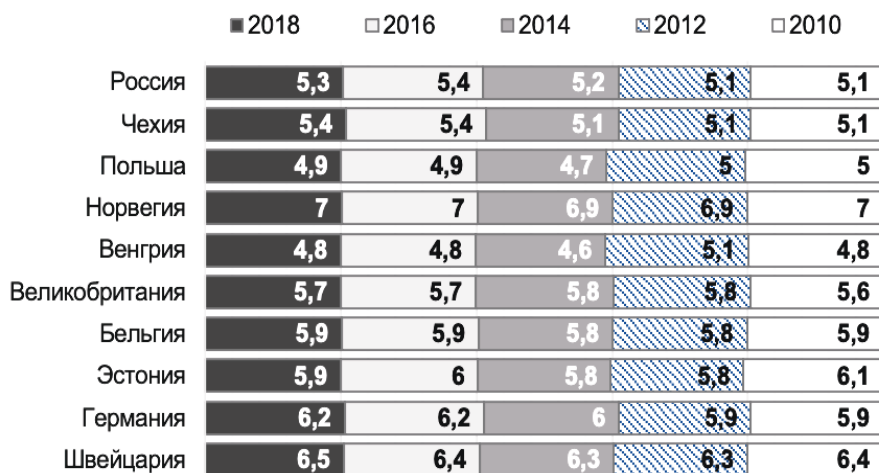


Рис. 2. Большинство людей постарались бы Вас использовать, или же люди постараются вести себя с Вами честно? (в средних баллах). Опрос ESS.

Оценка по 9-ти бальной шкале, где чем выше балл, тем большая степень согласия с утверждением «большинство людей постараются вести себя честно». ²⁸

Показатели взаимопомощи между людьми по всем рассматриваемым странам немного ниже, чем по доверию к другим людям и честному поведению. На этом фоне больше всего установок на взаимопомощь фиксируется в Норвегии (6,3 средних баллов за последние 10 лет), а наименьшие показатели — в Польше (3,8 средних баллов). Россия на этой шкале располагается ниже

²⁷ The European Social Survey (2010–2018 гг.) Режим доступа: <http://www.ess-ru.ru>, 5–9 волны.

²⁸ The European Social Survey (2010–2018 гг.) Режим доступа: <http://www.ess-ru.ru>, 5–9 волны.

медианных значений, они варьируют за рассматриваемый период от 4,3 до 5,1 средних баллов. Но в период 2010 г. – 2018 г. этот показатель в нашей стране растет (Рис. 3).

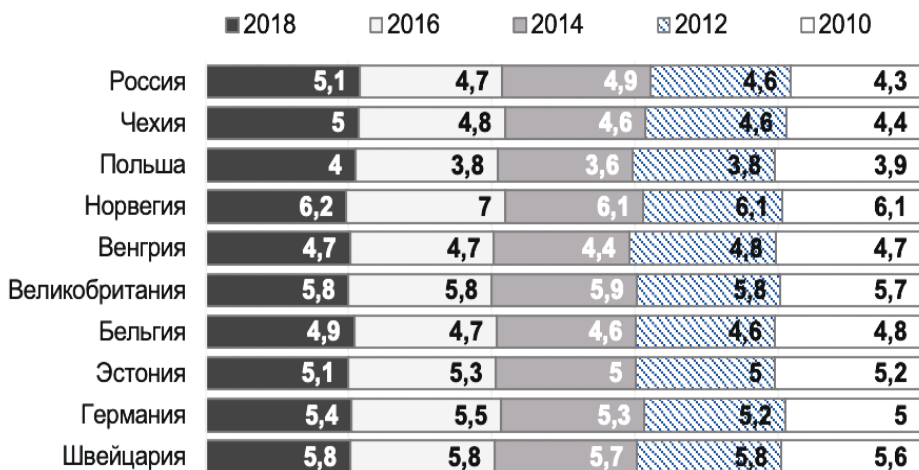


Рис. 3. Люди стараются помогать другим или они чаще всего заботятся только о себе?
(в средних баллах). Опрос ESS.

Оценка по 9-ти балльной шкале, где чем выше балл, тем большая степень согласия с утверждением «люди стараются помогать друг другу»²⁹

Оценка взаимопомощи между соседями отдельно измерялась в исследовании 2012 года (6 волна). Эмпирические замеры фиксировали, что у россиян были наименьшие показатели по этой шкале – совокупный процент отметивших ранговые значения 5 и 4 составил 41%. Наибольшее число респондентов чувствуют, что люди, живущие с ними по соседству, помогают друг другу: в Норвегии и Швейцарии – 69% и 66%. Далее по числу ответов располагались Германия, Бельгия и Великобритания от 53% до 58% (Табл. 1).

В международном исследовании помимо вопросов, характеризующих оценку респондентами окружающих людей, задавался вопрос о том, как сами опрошенные характеризуют свою готовность помогать другим людям. Результаты последней волны опроса в 2018 г. показывают, что лидируют высокоэффективные и среднеэффективные модернизированные страны: по совокупному показателю вариантов ответов «очень похож на меня» и «в значительной степени похож на меня» Швейцария набирает 80%, Германия – 77%, Бельгия – 78%, Норвегия – 72%. Около половины опрошенных отмечают, что для них важно помогать окружающим людям в Эстонии (55%), Польше – 54%, России – 53% и Венгрии – 51%. Меньше всего подобных ответов в Чехии (45%) и Великобритании (41%) (Рис. 4).

²⁹ The European Social Survey (2010–2018 гг.) Режим доступа: <http://www.ess-ru.ru>, 5–9 волны.

Таблица 1

В какой степени Вы чувствуете, что люди, живущие с Вами по соседству, помогают друг другу?
(в %). Опрос ESS, 2012 г.

	Швейцария	Германия	Эстония	Бельгия	Великобритания	Венгрия	Норвегия	Польша	Чехия	Россия
Совсем нет	3	3	9	4	3	3	1	6	2	8
1	4	5	9	5	5	3	2	8	7	8
2	10	11	13	12	11	8	7	13	20	15
3	16	22	26	21	24	22	20	26	19	26
4	30	27	22	30	28	29	31	25	32	22
5	36	31	19	26	25	35	38	19	17	19
Затруд. ответ.	2	1	3	1	5	0	1	3	3	2
Всего:	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

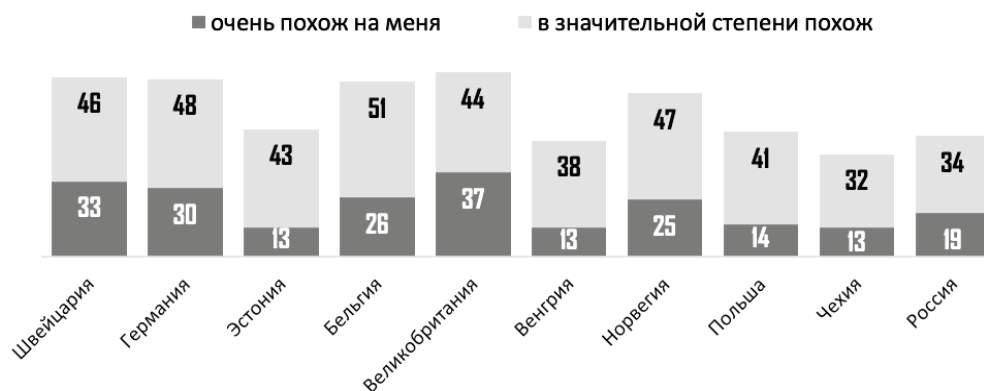


Рис. 4. Далее представлены описания некоторых людей. Отметьте клетку, в которой указано, насколько человек похож или не похож на вас. «Для него (для нее) очень важно помогать окружающим людям» (в %). Опрос ESS, 2018 г.

Таким образом, мы видим, что в российском обществе показатели доверия к другим людям, оценка их честности и ориентированности на взаимопомощь ниже медианных значений по совокупности других рассматриваемых европейских стран. А в отношении взаимопомощи между соседями наиболее низкие значения. В то же время собственные установки касательно помощи окружающим опрошенные россияне оценивают несколько выше.

Как указывается в большинстве исследований, социальный капитал формирует основания коллективных действий. А эффективная реализация

программы капитального ремонта предполагает самоорганизацию населения в жилищно-коммунальной сфере и высокий уровень взаимосвязанных действий собственников. Обратимся поэтому к рассмотрению показателей жилищной самоорганизации соотечественников по решению вопросов капитального ремонта многоквартирных домов.

Показатели жилищной самоорганизация в сфере капитального ремонта МКД в контексте производства социального капитала. Одним из индикаторов уровня социального капитала выступают количественные и качественные показатели членства в формальных и неформальных группах³⁰. В соответствии с Жилищным кодексом РФ³¹ собственники несут ответственность за содержание квартир и общего имущества приватизированного жилья в МКД. Поэтому в жилищно-коммунальной сфере важнейшим показателем уровня самоорганизации является численность товариществ собственников жилья. По данным Института экономики города, в период с 1997 по 2010 гг. число ТСЖ росло, но все равно составляло небольшой процент домов в России. С 2012 г. количество товариществ собственников жилья снижается и в 2018 г. насчитывается около 44,1 тыс. ТСЖ, что составляет только 4% от числа многоквартирных домов в России (Рис. 5).

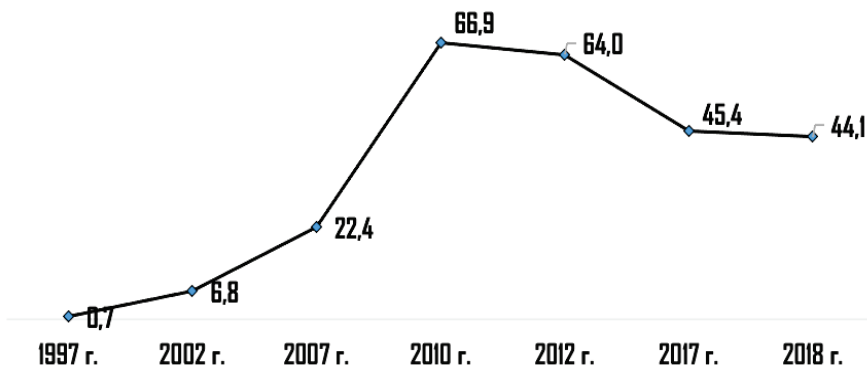


Рис. 5. Динамика численности товариществ собственников жилья (ТСЖ) в России (в тыс.)³²

Необходимо отметить, что разные формы ассоциаций собственников жилья давно существуют во многих западных странах: «территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments — PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде; синдикаты во Франции; квартирные акционерные общества

³⁰ Патнэм Р. Процветающая комьюнити, социальный капитал и общественная жизнь // Мировая экономика и международные отношения. 1995. № 4. С. 79.

³¹ Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188 ФЗ.

³² Дано по: Самоорганизация жителей в многоквартирных домах в период пандемии COVID-19 [Электронный ресурс] // Институт экономики города. Дата публикации: 25.04.2020. Режим доступа: <http://www.urbanomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/samoorganizaciya-zhiteley-v-mnogokvartirnyh-domah-v-period> (дата обращения: 27.10.2020)

в Финляндии»³³ и др. Однако в силу социально-исторической специфики западных стран здесь сложилось другое отношение к собственности на жилье, когда «участие в управлении собственным многоквартирным домом воспринимается собственниками квартир как преимущество, а не бремя»³⁴. Кроме того, показателен опыт таких стран как Венгрия, Словакия, Латвия, Литва и Эстония, которые в прошлом имели похожую на российскую систему управления жилищным фондом, но за последние 20 лет продемонстрировали высокую результативность решения проблем обслуживания и ремонта жилья, когда в этих странах «не только коренным образом изменилось сознание большинства собственников квартир, но и достигнуты заметные успехи в модернизации мало- и многоквартирных домов»³⁵.

В России же с момента начала жилищных реформ и по настоящее время почти не наблюдается формирование массового слоя эффективных собственников жилья. Различным формам жилищного самоуправления сопутствуют высокий уровень неорганизованности жильцов, пассивность, недоверие к соседям и органам власти³⁶. Проблемы вовлечения собственников в жилищное управление отражаются и на системе капитального ремонта многоквартирных домов, которая реализуется в России с 2014 г. Система предполагает сосуществование двух форм финансирования и организации капремонта за счет средств собственников: 1) накопление средств у регионального оператора, когда ремонт осуществляется в порядке очерёдности (исходя из степени износа жилья), и участие жильцов в этом процессе фактически ограничивается регулярными взносами в ФКР; 2) аккумуляция средств на специальных счетах конкретных домов, при этом необходима высокая степень самоорганизации и ответственности собственников в реализации всех этапов модернизации жилья.

Таким образом, «появление новой системы капитального ремонта потребовало более активного участия граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, появления у собственников новых функций и компетенций»³⁷.

³³ Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. 2014. № 1 (7), 2014. С.147.

³⁴ Дедюхина Е. С. Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 5 (10). С. 7.

³⁵ Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: опыт, полезный для России // М.: Фонд "Институт экономики города", 2007.

³⁶ Абрамова Н.В. Вызовы и перспективы реформ ЖКХ и вовлечения собственников в управление жилищным фондом: социологический анализ // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2020. № 2. С. 65–83; Модели самоорганизации граждан с возможностью эффективного согласования частных и общественных интересов (на примере ТСЖ). Итоговый комплексный аналитический отчет. Циркон. 2014. [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.zircon.ru/upload/iblock/d44/Modeli_samoorganizacii_grazhdan_s_vozmozhnostju_soglasovaniya_chastnyh_i_obshestvennyh_interesov.pdf; (Дата обращения 25.10.2020); Ермишина А.В., Клименко Л.В. В поисках эффективных собственников в многоквартирном доме // Экономическая социология. 2010. Т. 11. № 4. С. 132.

³⁷ Жукова И.В., Быкова Д.Г. Трансформация отношений личности и государства в системе капитального ремонта // Вопросы управления. 2019. № 1 (37). С. 6.

И если мы посмотрим на показатели осведомленности россиян о реформировании ЖКХ и реализации программы капремонта, то они достаточно высокие (от 75 до 80% опрошенных в разные годы). С другой стороны, об особенностях организации капремонта россияне знают гораздо хуже. Больше половины респондентов в первый раз во время опроса слышали информацию о софинансировании государством энергоэффективного капремонта. В 2020 г. это показатель возрос до 85% (Рис. 5–6).



Рис. 5. Слышали ли Вы о том, что в России сейчас проводится реформирование ЖКХ, в рамках которого осуществляется капитальный ремонт многоквартирных домов, реализуется программа переселения граждан из аварийного жилья, проводится благоустройство дворовых территорий, применяются энергосберегающие технологии, устанавливаются приборы учета воды, газа и электроэнергии?

(в % от жителей МКД). Опрос ВЦИОМ³⁸.

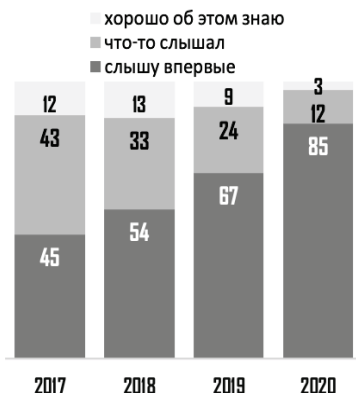


Рис. 6. Знаете ли Вы или сейчас слышите впервые о том, что в России каждый многоквартирный дом при проведении энергоэффективного капитального ремонта может получить государственную поддержку до 5 млн рублей или до 80% стоимости такого ремонта?

(в % от жителей МКД). Опрос ВЦИОМ³⁹.

Эмпирические замеры с 2016 г. по 2020 г. показывают низкий уровень участия жильцов в управлении домом. Чаще всего жильцы устанавливают у себя в квартирах приборы для учета воды и энергосберегающие лампы (от 69% до 80% опрошенных в разные годы), что очевидно связано с экономией расходов на жилищно-коммунальные услуги. Участие в благоустройстве придомовой территории отмечает от трети до четверти россиян, и этот показатель в последние два года снижается. Проявляли активность при создании ТСЖ, выборе и контроле за деятельностью частной управляющей компании не больше десятой доли респондентов. Принимали участие в решении вопросов капи-

³⁸ Составлено по: Осведомленность россиян о реформе ЖКХ. Отчет по результатам исследования для некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ». М.: ВЦИОМ, 2020. (Электронный документ) Режим доступа: https://fondgkh.ru/work-result/infografika/social-studies/?PAGEN_1=2 (дата обращения: 25.10.2020)

³⁹ Там же.

тального ремонта также около десятой части россиян. В то же время, согласно исследованию 2019 г., наблюдается рост по таким показателям как участие в собраниях жильцов по выбору способа формирования фонда капитального ремонта дома (20%), принятию решения о проведении капитального ремонта дома (17%), а также избранию Совета дома (20%) (Табл. 2).

Таблица 2

Что из перечисленного Вы делали?
(многовариантный вопрос, в %). Опрос ВЦИОМ⁴⁰

	2016	2017	2018	2019
Установили в квартире приборы учёта воды	80	73	60	75
Установили в квартире энергосберегающие лампы и электроприборы	69	75	70	74
Участвовали в благоустройстве придомовой территории	32	23	18	23
Участвовали в принятии решения на собрании жильцов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома	11	12	10	20
Участвовали в принятии решения на собрании жильцов о проведении капитального ремонта дома	8	8	5	17
Участвовали в выборе собственниками жилья частной УК	12	11	6	10
Участвовали в избрании Совета дома	13	7	6	20
Участвовали в создании ТСЖ	6	4	3	9
Участвовали в контроле деятельности частной УК	3	4	2	8
Ничего из перечисленного не делал (а)	6	9	13	14

Можно, таким образом, констатировать, что подавляющая часть жильцов не проявляет заинтересованности в управлении общим имуществом МКД и в участии в организации капремонта. Несмотря на то, что в 2015 г. только 19% россиян одобряли взносы на общий счет регионального оператора⁴¹, а около половины (48%) москвичей высказывались в пользу индивидуальных спецсчетов⁴², тем не менее, только небольшая часть жильцов смогла солидаризироваться и самостоятельно организовать сбор средств на счет своего дома. В целом по стране доля МКД со специальными счетами в 2015 г. — в начале функционирования новой системы организации капитального ремонта,

⁴⁰ Составлено по: Осведомленность россиян о реформе ЖКХ. Отчет по результатам исследования для некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ» // М.: ВЦИОМ, 2020. (Электронный документ) Режим доступа: https://fondgkh.ru/work-result/infografika/social-studies/?PAGEN_1=2 (дата обращения: 25.10.2020).

⁴¹ О расходах на капитальный ремонт // Официальный сайт ФОМ. Дата публикации 06.10.2015. Режим доступа: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/12380>

⁴² Цыбикова Д.Г. Участие собственников в решении вопросов капитального ремонта многоквартирных домов // Вестник РГГУ Серия «Философия. Социология. Искусствоведение». 2017. № 2. С. 50.

составляла только 8%, а пять лет спустя, в 2019 г., — 13%⁴³. В то же время сопоставление затрат по разным формам финансирования и реализации капремонта показывает более низкую эффективность модернизации жилищного фонда с участием централизованной системы региональных операторов⁴⁴. Очевидно, что для повышения качества жилищно-коммунальных услуг необходимо наращивать уровень общественного контроля со стороны собственников МКД⁴⁵.

Не способствуют повышению социального капитала и активизации вовлеченности жильцов в управление общедомовым имуществом и особенности институциональной среды принятия коллективных решений в сфере ЖКХ. Здесь негативный эффект имеют так называемые практики «безбилетничества», или фрирайдерство⁴⁶, проявляющиеся в силу особенностей производства общественных благ в жилищно-коммунальном хозяйстве и под воздействием инерции патерналистской модели взаимодействия индивида и государства (ярко выраженной в советское время)⁴⁷. Существенным препятствием на пути формирования эффективного собственника выступает и т.н. «вертикальный социальный контракт», оформившийся в новой России. Он выражается в централизации экономической и политической жизни, которая оставляет мало пространства для горизонтальной самоорганизации населения. Одним из оснований производства такого контракта, по мнению А. Аузана, выступают низкие показатели социального капитала в обществе⁴⁸. Кроме того, инициативность собственников жилья в МКД тормозит коррупционность и «бюрократической системы управления и контроля над жилищной сферой», которая «препятствует повышению подотчетности ресурсоснабжающих и управляющих организаций жителям и советам домов»⁴⁹.

⁴³ Генцлер И.В. Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами с привлечением заемных средств / Институт экономики города. [Электронный ресурс] Дата публикации: 25.03.2020. Режим доступа: <http://www.urbanomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/specialisty-napravleniya-gorodskoe-hozyaystvo-podgotovili>

⁴⁴ Айзинова И.М. Капитальный ремонт жилищного фонда в экономическом и социальном измерении // Проблемы прогнозирования. 2016. № 4 (157). С. 132; Сорокин М.А., Сорокина Г.В. Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов в РФ: о мнимых и истинных бенефициарах // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2017. № 40. С. 146.

⁴⁵ Генцлер И.В., Прокофьев В.Ю. Концептуальные предложения по дальнейшему развитию института управления общим имуществом в многоквартирном доме собственниками такого имущества // М.: Фонд «Институт экономики города», Городской альманах. Выпуск 7. 2017. С. 10–23; Борисова Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России // Вопросы государственного и муниципального управления. 2014. № 3. С. 177–200.

⁴⁶ Иваненкова Е.Д., Рыжкова М.В. Формирование безбилетника при производстве общественного блага: экспериментальный анализ // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 5.

⁴⁷ Плискевич Н.М. Патернализм и процессы постсоциалистической трансформации: Научный доклад // М.: Институт экономики РАН, 2019.

⁴⁸ Аузан А.А. Общественный договор и гражданское общество // Мир России. 2005. № 3. С. 18.

⁴⁹ Абрамова Н.В. Вызовы и перспективы реформ ЖКХ и вовлечения собственников в управление жилищным фондом: социологический анализ // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2020. № 2. С. 79.

Таким образом, реформа ЖКХ и современная модель капитального ремонта МКД предполагают активизацию вовлеченности собственников в управление общедомовым имуществом. Массовость и эффективность коллективных действий жильцов осуществимы при высоких показателях социального капитала в обществе, выражающегося в уровне межличностного и институционального доверия, интенсивности социальных связей. Однако показатели доверия к другим людям, оценка их честности и ориентированности на взаимопомощь в российском обществе ниже медианных значений в сравнении с другими европейскими странами. Несмотря на критичное восприятие организации капремонта через централизованную систему региональных операторов, собственники демонстрируют слабый уровень жилищной самоорганизации и низкие показатели коллективных действий (участие в общедомовых собраниях по вопросам капремонта, создание и пополнение спецсчетов, контроль над проведением капремонта и пр.). Для формирования массового эффективного собственника и успешной реализации капитальных ремонтов в России необходима трансформация форм вовлеченности жильцов в управление общедомовым имуществом при повышении доверия на всех уровнях взаимодействия в обществе.

Литература

1. *Абрамова Н.В.* Вызовы и перспективы реформ ЖКХ и вовлечения собственников в управление жилищным фондом: социологический анализ // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2020. № 2. С. 65–83.
2. *Айзинова И.М.* Капитальный ремонт жилищного фонда в экономическом и социальном измерении // Проблемы прогнозирования. 2016. № 4 (157). С. 124–138.
3. *Аузан А.А.* Общественный договор и гражданское общество // Мир России. 2005. Том 14. № 3. С. 3–18.
4. *Белокрылова О.С., Ермишина А.В.* Факторы коллективных действий (на примере жилищной самоорганизации) // TERRA ECONOMICUS. 2012. Том 140. № 1. С. 174–179.
5. Большой толковый социологический словарь (Collins) / Сост.: Д. Джери, Д. Джери. Пер. с англ. Т. 2. // М.: Вече. 1999. 528 с.
6. *Борисова Е.И.* Практика работы товариществ собственников жилья в России // Вопросы государственного и муниципального управления. 2014. № 3. С. 177–200.
7. *Бурдье П.* Формы капитала // Экономическая социология. 2002. Т. 3. № 5. С. 60–74.
8. *Генцлер И.В.* Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами с привлечением заемных средств / Институт экономики города. Дата публикации: 25.03.2020. URL: <http://www.urbaneeconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/specialisty-napravleniya-gorodskoe-hozyaystvo-podgotovili>
9. *Генцлер И.В., Лыкова Т.Б.* Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: опыт, полезный для России // М.: Фонд "Институт экономики города", 2007.
10. *Генцлер И.В., Прокофьев В.Ю.* Концептуальные предложения по дальнейшему развитию института управления общим имуществом в многоквартирном доме собственниками такого имущества // М.: Фонд «Институт экономики города», Городской альманах. Выпуск 7. 2017. С. 10–23.

11. *Давыдов Д.А.* Теория социального капитала: от социологии к экономике и обратно // Журнал социологии и социальной антропологии. 2015. № 1. С. 100–109.
12. *Дедюхина Е.С.* Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 5 (10). С. 7–14.
13. *Ермишина А.В., Клименко Л.В.* В поисках эффективных собственников в многоквартирном доме // Экономическая социология. 2010. Т. 11. № 4. С. 105–136.
14. Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб. // Росстат. М., 2019.
15. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188 ФЗ.
16. *Жукова И.В., Быкова Д.Г.* Трансформация отношений личности и государства в системе капитального ремонта // Вопросы управления. 2019. № 1 (37). С. 6.
17. *Иваненко Л.В.* Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. 2014. № 1 (7), 2014. С. 146–150.
18. *Иваненкова Е.Д., Рыжкова М.В.* Формирование безбилетника при производстве общественного блага: экспериментальный анализ // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 5. С. 71–76.
19. *Коулман Д.* Капитал социальный и человеческий // Общественные науки и современность. 2001. № 3. С. 121–139.
20. *Коулман Д.* Экономическая социология с точки зрения теории рационального выбора // Экономическая социология. 2004. Т. 5. № 3. С. 35–44.
21. *Лапин Н.И.* Сверяем человеческие измерения модернизации (по результатам третьей волны Европейского социального исследования, 2006) // Мир России. 2011. № 2. С. 33–73.
22. Личное и социальное благополучие в странах Европы Основные выводы по данным Волны 6 Европейского Социального Исследования. Серия изданий «Основные результаты ESS». Тема №5. 2017. URL: https://www.europeansocialsurvey.org/docs/findings/TL5_Wellbeing-Russian.pdf
23. Модели самоорганизации граждан с возможностью эффективного согласования частных и общественных интересов (на примере ТСЖ). Итоговый комплексный аналитический отчет. Циркон. 2014. URL: http://www.zircon.ru/upload/iblock/d44/Modeli_samoorganizacii_grazhdan_s_vozmozhnostju_soglasovaniya_chastnyh_i_obshchestvennyh_interesov.pdf (Дата обращения 25.10.2020)
24. О расходах на капитальный ремонт // Официальный сайт ФОМ. Дата публикации 06.10.2015. URL: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/12380> (Дата обращения 25.10.2020)
25. Осведомленность россиян о реформе ЖКХ. Отчет по результатам исследования для некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ». М.: ВЦИОМ, 2020. URL: https://fondgkh.ru/work-result/infografika/social-studies/?PAGEN_1=2 (Дата обращения: 25.10.2020)
26. *Патнэм Р.* Процветающая комьюнити, социальный капитал и общественная жизнь // Мировая экономика и международные отношения. 1995. № 4. С. 63–70.
27. *Патнэм Р.* Чтобы демократия сработала. Гражданские традиции в современной Италии // М.: Ad Marginem, 1996. 287 с.
28. *Пинкевич А.Г.* Возможности изучения социальной напряженности в России на основе данных Европейского социального исследования // Мир России. 2015. Том 24. № 1 С.150–169.
29. *Плискевич Н.М.* Патернализм и процессы постсоциалистической трансформации: Научный доклад // М.: Институт экономики РАН, 2019.
30. *Разворотнева С.В.* Мониторинг проблем в сфере ЖКХ // Аналитический вестник. №1 (600). Актуальные вопросы жилищно-коммунального хозяйства. 2016. С. 25–28.

31. Самоорганизация жителей в многоквартирных домах в период пандемии COVID-19 // Институт экономики города. Дата публикации: 25.04.2020. URL: <http://www.urban-economics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/samoorganizaciya-zhiteley-v-mnogokvartirnyh-domah-v-period> (Дата обращения: 27.10.2020)
32. Сорокин М.А., Сорокина Г.В. Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов в РФ: о мнимых и истинных бенефициарах // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2017. № 40. С. 141–151.
33. Фукуяма Ф. Великий разрыв // М.: АСТ: Ермак, 2004. 474 с.
34. Фукуяма Ф. Доверие: социальные добродетели и путь к процветанию // М.: АСТ, 2008. 736 с.
35. Фукуяма Ф. Социальный капитал // Культура имеет значение. Каким образом ценности способствуют общественному прогрессу. М.: МШПИ, 2002. 320 с.
36. Цыбикова Д.Г. Участие собственников в решении вопросов капитального ремонта многоквартирных домов // Вестник РГГУ Серия «Философия. Социология. Искусствоведение». 2017. № 2. С. 46–56.
37. Шеина М.В., Паклина С.Н. Социальный капитал: подходы к определению и измерению // Российский экономический интернет-журнал. 2015. № 3. С. 1–22. URL: <http://www.e-rej.ru/upload/iblock/b49/b49e35b554d6024de9c39b18c0709c2b.pdf> (Дата обращения: 26.07.2020)
38. Яшкова М. Социальный капитал: эволюция концепта // Неприкосновенный запас. 2018. № 119 (3). URL: https://www.nlobooks.ru/magazines/neprikosnovenny_zapas/_119_nz_3_2018/article/19930/ (Дата обращения: 26.07.2020)
39. Djankov S., Glaeser E., La Porta R., Lopez-de-Silanes F., Shleifer A. The New Comparative Economics // Journal of Comparative Economics. 2003. Vol. 31. № 4, pp. 595–619.
40. Field J. Social Capital // London: Routledge, 2003.
41. Fine B., Lapavistas C. Social Capital and Capitalist Economics // South Eastern Europe Journal of Economics. 2004. № 2(1), pp. 17–34.
42. Guiso, Luigi, Paola Sapienza and Luigi Zingales Civic Capital as the Missing Link // Social Economics Handbook, edited by Jess Benhabib, Alberto Bisin and Matthew O. Jackson, 2011. Vol. 1, pp. 417–480. Elsevier.
43. Harpham T. Measuring social capital within health surveys: key issues// Health Police Plan. 2002. № 17 (1), pp. 106–111.
44. Helliwell J., Putnam R. Education and social capital // Eastern Economic Journal. 2007. № 33, pp. 1–19.
45. Hochberg Y.V., Ljungqvist A., Lu Y. Whom You Know Matters: Venture Capital Networks and Investment Performance // Journal of Finance. 2007. Vol. 62, pp. 251–301.
46. Hodgson G.M. What is capital? Economists and sociologists have changed its meaning: Should it be changed back? // Cambridge Journal of Economics. 2014. № 38(5), pp. 1063–1086.
47. Knack S., Keefer P. Does Social Capital Have an Economic Payoff? A Cross-Country Investigation // Quarterly Journal of Economics. 1997. Vol. 112. № 4, pp. 1252–1288.
48. Knack, S. and Keefer P. Does social capital have an economic payoff? A cross-country investigation// The Quarterly Journal of Economics. 1997. Vol. 112 (4), pp. 1251–1288.
49. Lazzarini S., Madalozzo R., Artes R., Siqueira J. Measuring trust: An experiment in Brazil. In: sper Working Papers. 2004. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/6228649.pdf> (Дата обращения: 26.07.2020)
50. Nannicini T., Stella A., Tabellini G., Troiano U. Social Capital and Political Accountability // American Economic Journal: Economic Policy. 2010. Vol. 5. No 2. May 2013, pp. 222–250.

51. *Narayan D., Cassidy M.A* Dimensional Approach to Measuring Social Capital: Development and Validation of a Social Capital Inventory // *Current Sociology*. 2001. № 49 (2), pp. 59–102.
52. *Poder T.G.* What is Really Social Capital? A Critical Review // *The American Sociologist*. 2011. Vol. 32. № 3, pp. 347–367.
53. *Putnam R.D.* Bowling Alone: America's Declining Social Capital // *Journal of Democracy*. 1995. Vol. 6. №1, pp. 65–78.
54. *Putnam R.D.* Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community // New York: Touchstone book, 2001, p. 22.
55. *Putnam R.D., Feldstein M.L.* Better Together: Restoring the American Community // New York: Simon & Schuster, 2003. 336 p.
56. *Putnam R.D., Leonardi R., Nanetti R.Y.* Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy // With. Princeton University Press, 1993, pp. 1993.
57. *Stone W.* Measuring social Capital. Towards a theoretically informed measurement framework for researching social capital in family and community life // *Australian Institute of Family Studies*. Research Paper. 2001. № 24.
58. The European Social Survey (2010-2018 гг.) URL: <http://www.ess-ru.ru>, 5–9 волны.
59. *Woolcock M.* Measuring Social Capital // *An Integrated Questionnaire*. World Bank, Washington D.C. 2003.
60. *Woolcock M.* The Place of Social Capital in Understanding Social and Economic Outcomes // *Isuma*. 2001. Vol. 2. № 1.

L. Klimenko (e-mail: LVKlimenko@sfedu.ru)

Grand Ph.D. in Sociology, Professor at the Southern Federal University
(Rostov-on-Don)

A. Ermishina (e-mail: AVErmishina@sfedu.ru)

Ph.D. in Economics,
Associate Professor at the Southern Federal University (Rostov-on-Don)

SOCIAL CAPITAL AS A FACTOR OF SELF-ORGANIZATION IN THE HOUSING ECONOMY

Social capital is derived from social cohesion, and forms the basis for collective action. The low level of social capital (in the form of interpersonal and institutional trust, the number and dynamics of owners' associations) is one of the factors behind the low indicators of housing self-organization and problems with the overhaul of apartment buildings.

Keywords: social capital, collective action, trust, housing economy, apartment buildings, major repairs, housing self-organization.

DOI: 10.31857/S020736760012975-1