

# МОТИВЫ АКТИВНОСТИ ГРАЖДАН

DOI: 10.19181/vis.2019.31.4.616

## Экономическое поведение жильцов многоквартирных домов

**Ссылка для цитирования:** Киселев И. Ю., Овчинникова Н. В., Смирнова А. Г. Экономическое поведение жильцов многоквартирных домов // Вестник Института социологии. 2019. Том 10. № 4. С. 202–219. DOI: 10.19181/vis.2019.31.4.616

**For citation:** Kiselev, I. Yu., Ovchinnikova, N. V., Smirnova, A. G. The economic behavior of people living in apartment buildings. *Vestnik instituta sotziologii*. 2019. Vol. 10. No. 4. P. 202–219. DOI: 10.19181/vis.2019.31.4.616



### Киселев Игорь Юрьевич

Ярославский государственный университет  
им. П. Г. Демидова, Ярославль, Россия

igkisselev@mail.ru

AuthorID РИНЦ: [147241](#)



### Овчинникова Наталья Владимировна

Ярославский государственный университет  
им. П. Г. Демидова, Ярославль, Россия

nv.lyusina@yandex.ru

AuthorID РИНЦ: [745512](#)



### Смирнова Анна Геннадьевна

Ярославский государственный университет  
им. П. Г. Демидова, Ярославль, Россия

agsmirnova2001@mail.ru

AuthorID РИНЦ: [251727](#)

## Экономическое поведение жильцов многоквартирных домов

**Аннотация.** В статье представлены результаты социологического исследования, направленного на изучение выбора жильцами многоквартирных домов стратегий экономического поведения в ситуации сбора средств на капитальный ремонт. Согласно Федеральному закону РФ № 271-ФЗ, в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах должны принимать участие собственники жилья на условиях государственного софинансирования. Как следствие, граждане вовлечены в создание коллективного блага в виде капитального ремонта жилых домов. В подобной ситуации они могут предпочесть как просоциальные стратегии, основанные на перечислении ежемесячных взносов на капитальный ремонт, так и эгоистические, которые предполагают отказ от обязательных выплат. Анализ экономического поведения жильцов многоквартирных домов в русле теории рационального выбора Дж. Коулмана позволил выделить три группы факторов, определяющих выбор просоциальных и эгоистических стратегий. Первая группа факторов действует на индивидуальном уровне и задаёт соотношение выигрышей и потерь, которые учитывает индивид, принимая решение о перечислении взносов на капитальный ремонт. К их числу принадлежат субъективная оценка технического состояния дома и материальное положение. Вторая группа факторов связана с ожиданиями относительно действий других жильцов по поводу сбора средств на капитальный ремонт. Третья группа факторов находит проявление в условиях взаимодействия собственников квартир с корпоративными акторами, реализующими программу капитального ремонта. Решающее значение приобретает доверие этим акторам. Влияние отмеченных факторов на выбор стратегий экономического поведения в связи со сбором средств на капитальный ремонт изучено в ходе социологического исследования, проведённого в Ярославле методом анкетирования в 2015 и 2018 гг. В каждом исследовании было опрошено 600 респондентов. Установлено, что экономическое поведение собственников жилья в многоквартирных домах подчинено следующим стратегиям: просоциальным («кооперативная», «конформная») и эгоистическим («максиминная», «конкурентная», «агрессивная»). Сравнение результатов обоих исследований указывает на увеличение сторонников просоциальных стратегий. Отмеченная тенденция соответствует повышению собираемости средств на капитальный ремонт. При этом просоциальные стратегии предпочитают жильцы со средним и высоким материальным положением, оценивающие качество проведённого капитального ремонта как высокое. Они убеждены, что другие жильцы полностью перечисляют ежемесячные взносы, доверяют государственным институтам, реализующим программу капитального ремонта.

**Ключевые слова:** ЖКХ, капитальный ремонт, проблема неплательщика, экономическое поведение, просоциальные стратегии, эгоистические стратегии, доверие, материальное положение

Проблема износа жилищного фонда страны в настоящее время является актуальной, поскольку на территории Российской Федерации более 50% многоквартирных домов требуют капитального ремонта [Пыткин, Зарипова 2014: 72]. Одна из мер, принятая для изменения сложившейся ситуации, связана с принятием в декабре 2012 г. Федерального закона РФ № 271-ФЗ<sup>1</sup>, согласно которому в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах должны принимать участие собственники жилья на условиях государственного софинансирования. Таким образом граждане вовлечены в создание общественного блага в виде ремонта жилых домов.

Анализ статистических данных, отражающих исполнение закона о капитальном ремонте, позволяет отметить две тенденции, которые характеризуют экономическое поведение жильцов многоквартирных домов в области производства и потребления общественного блага.

*Первая* тенденция состоит в том, что, несмотря на действие регуляторов, направленных на повышение собираемости взносов на капитальный ремонт, существует проблема неплательщиков. Так, в 2014 г. доля собираемости взносов на капитальный ремонт по России составила 65%; в 2015 г. – 68; в 2016 – 86%. В настоящий момент собираемость средств составляет 95%<sup>2</sup>. Вместе с тем для целого ряда регионов проблема неплательщика сохраняет актуальность. По данным на декабрь 2018 г., собираемость взносов на капитальный ремонт в Ярославской области составила 83%, Нижегородской – 90; Иркутской – 79; Калининградской области – 86%<sup>3</sup>. Представленные данные позволяют сделать вывод, что некоторые жильцы многоквартирных домов не перечисляют взносы и не принимают участия в создании общественного блага.

*Вторая* тенденция связана с выбором способа формирования фондов капитального ремонта. Наиболее распространённые два из них: перечисление взносов на счёт регионального оператора и на специальный счёт конкретного дома (ТСЖ, ЖК, ЖСК). Статистические данные об исполнении закона отражают доминирование первой формы – перечисление взносов на счёт регионального оператора (78,5% в 2015 г.; 89,3 – в 2017; 86,9 – 2018) на фоне небольшого увеличения доли тех, кто предпочитают перечислять средства на специальный счёт (2,8% в 2015 г.; 4 – в 2017; 4,5 – 2018).

Приведённые данные отражают разнонаправленные тенденции в экономическом поведении жителей многоквартирных домов. С одной стороны, доминирующий способ формирования фондов капи-

<sup>1</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации: 25.12.2012 № 271-ФЗ // Веб-сайт «КонсультантПлюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_139776/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_139776/) (Дата посещения: 11.10.2019).

<sup>2</sup> Реформа ЖКХ. 2018 // Веб-сайт «Государственная корпорация Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul-section> (Дата посещения: 11.10.2019).

<sup>3</sup> Там же.

тального ремонта посредством аккумулирования всех собранных средств у регионального оператора, то есть в «общем котле», означает существование установки на создание коллективного блага. С другой стороны, проблема неплательщиков указывает на стремление избежать взносов для создания коллективного блага, но получить его за счёт вклада других жильцов. Кроме того, переход на специальные счета также означает установку на выбор моделей экономического поведения, которые позволяют обеспечить индивидуальное, нежели коллективное благо.

Таким образом, экономическое поведение жильцов многоквартирных домов предполагает выбор между удовлетворением индивидуальных и коллективных интересов. В связи с этим важно установить, какие факторы определяют сделанный выбор в ситуации сбора средств. Теоретический фундамент для решения поставленной задачи создают идеи Дж. Коулмана о рациональном действии индивида в условиях асимметричного общества [Coleman 1986].

## **Взносы на капитальный ремонт: рациональное действие в условиях асимметричного общества**

Принятие жильцами многоквартирных домов решения о внесении ежемесячных взносов на капитальный ремонт и выбор способа накопления собранных средств разворачивается одновременно на трёх уровнях социального взаимодействия. Во-первых, решение принимает индивид, перечисляющий взнос, исходя из имеющихся ресурсов, которые направлены на реализацию собственных интересов. Во-вторых, принятие решения осуществляется с учётом стратегий экономического поведения, выбранных другими жильцами многоквартирных домов. В-третьих, принимая во внимание, что большинство россиян (86,9%) передают право на аккумулирование средств, поиск подрядных организаций и контроль за проведением ремонта специально созданным государственным институтам, принятие решения о перечислении взносов на капитальный ремонт осуществляется в условиях взаимодействия с корпоративными государственными структурами.

Следовательно, на каждом из перечисленных уровней социального взаимодействия принятие решения о выборе стратегии экономического поведения осуществляется под влиянием разных факторов. Их содержание может быть раскрыто в теории Дж. Коулмана о рациональном выборе в условиях асимметричного общества.

Теория строится на основе положения, согласно которому социальные явления можно понять только посредством изучения индивидуального действия актора. С точки зрения учёного, эти действия имеют целенаправленный характер, а их содержание определяется предвидением последствий, которые наступят в результате реализации действия [Coleman 1986: 1312]. В связи с этим можно предположить, что инди-

видуальные действия жильцов многоквартирных домов в отношении сбора средств на капитальный ремонт общего имущества подчиняются логике получения результата, максимизирующего полезность: за небольшие взносы (или отсутствие таковых) получить проведение дорогостоящего ремонта. В результате на уровне *индивидуального действия* значимыми окажутся факторы, которые определяют соотношение выигрышей и потерь, получаемых каждым отдельным собственником квартиры.

К числу факторов, мотивирующих отчисление средств на капитальный ремонт, принадлежит потребность в проведении ремонтных работ. Однако сдерживающим фактором выступает *материальное положение* субъекта, перечисляющего взносы на капитальный ремонт. В связи с этим можем выдвинуть предположение (*гипотеза 1*), что на индивидуальном уровне выбор стратегии экономического поведения обусловлен субъективной оценкой технического состояния дома, а также материальным положением жильцов. Перечисленные факторы определяют соотношение выигрышей и потерь, которые учитывает индивид, принимая решение о перечислении взносов на капитальный ремонт.

Результаты опроса, проведённого ФОМ, позволяют выявить ещё одну важную тенденцию. Несмотря на то, что почти половина (43%) респондентов убеждены в неправильности принятого решения собирать деньги на капитальный ремонт со всех жителей многоквартирных домов, а треть считает размер взноса существенным, тем не менее 50% совершают ежемесячные отчисления. В связи с этим можно говорить о влиянии факторов, предполагающих взаимодействие с остальными жильцами и государственными институтами. Рассмотрим их.

Так, Р. Швери, анализируя социологическую концепцию Дж. Коулмана, отмечает необходимость выделения в структуре рационального социального действия событий, имеющих последствия для многих. Подобные действия направлены на реализацию собственных интересов, однако своими последствиями оказывают воздействие на других участников социального взаимодействия [Швери 1996].

Индивидуальное действие субъекта, связанное с перечислением ежемесячных взносов на капитальный ремонт (или отказом от таковых), имеет последствия для других жителей многоквартирных домов. В частности, индивидуальное действие служит основанием для принятия решений о перечислении взносов другими жильцами. С одной стороны, ожидая, что другие жильцы будут перечислять ежемесячные взносы на капитальный ремонт, соседи также посчитают необходимым делать аналогичные отчисления. С другой стороны, подобные ожидания могут послужить основанием и для выбора стратегии, предполагающей отказ от ежемесячных взносов в попытке получить коллективное благо за счёт других.

Как доказывает М. Олсон, выбор подобной стратегии предсказуем в силу самой сущности коллективного блага, примером которого выступает формирование фонда на капитальный ремонт. В частности, согласно определению учёного, коллективное или общественное

благо определяется «как любой товар или услуга, которые удовлетворяют следующим требованиям: если их потребляет любой индивид  $X_i$  из группы  $X_1, \dots, X_i, \dots, X_n$ , то их могут потреблять и все остальные члены группы» [Олсон 1995: 12]. Как следствие, к потреблению общественного блага допускаются и те, кто не принимал участия в его создании. В результате в качестве рациональной рассматривается стратегия экономического поведения, позволяющая получить благо за счёт других.

Таким образом, в ситуации сбора средств на капитальный ремонт могут быть реализованы как просоциальные, так и эгоистические стратегии экономического поведения. Их выбор обусловлен факторами, действующими на уровне социального взаимодействия жильцов многоквартирных домов: социальная идентичность участников взаимодействия [Samuelsen, Warton-Rodriguez 2010; Simpson 2006], наличие или отсутствие коммуникации [Dawes 1980; Ostrom 2010], внутригрупповое доверие [Экономика и социология... 2004], размер группы [Олсон 1995; Balliet 2010], нормы внутригруппового взаимодействия [Dijk et al. 2010], социальная неопределённость [Барбашин 2014; Глухова 2014; Муздыбаев 2007].

Природа перечисленных факторов такова, что все они определяют социальные ожидания участников взаимодействия относительно готовности друг друга совершать действия, направленные на создание коллективного блага. Так, Э. Остром утверждает, что в небольшой однородной группе, члены которой имеют возможность общаться друг с другом «лицом к лицу» и строят взаимодействие на основе установленных норм поведения, вероятность того, что субъекты сдержат свои обещания, высока. И, наоборот, в большой гетерогенной группе, в которой невозможно организовать общение «лицом к лицу» и использовать информацию об опыте взаимодействия в прошлом, субъекты склонны к реализации краткосрочных материальных интересов и отказу от вклада в создание коллективного блага в долгосрочной перспективе [Ostrom 2010: 163].

В ситуации создания коллективного блага в форме сбора средств на капитальный ремонт большинство перечисленных факторов располагает к выбору эгоистических стратегий экономического поведения в силу поддержания высокого уровня социальной неопределённости, обусловленной отсутствием надёжной информации о том, как поведут себя многочисленные не связанные между собой акторы, вовлечённые в процесс. Исключение составляет ситуация, когда жители перечисляют средства на специальный счёт дома. В данном случае условия социального взаимодействия могут способствовать выбору просоциальных стратегий экономического поведения в условиях снижения социальной неопределённости за счёт более тесной коммуникации, разделяемой идентичности («жильцы дома №...»), действия норм, в установлении которых принимали участие сами жильцы.

В связи с этим можно сформулировать предположение, согласно которому склонность к выбору стратегии экономического поведения отличается в зависимости от способа формирования фондов капиталь-

ного ремонта (*гипотеза 2*). Перечисление взносов на счёт регионального оператора (в «общий котёл») предрасполагает к выбору эгоистических стратегий, на специальный счёт конкретного дома – просоциальных.

Вместе с тем и в условиях большой слабо объединённой группы возможен выбор просоциальных стратегий экономического поведения, направленных на создание коллективного блага. Так, согласно теории общественного выбора, заставить платить за создание блага всех «потребителей» способны государственные институты, которые применяют принуждение для выработки просоциального поведения [Нуреев 2005: 73].

Однако отношения между собственниками квартир и государственными институтами обусловлены факторами, которые увеличивают вероятность выбора эгоистических стратегий экономического поведения. Данная ситуация объясняется тем, что, согласно Дж. Коулману, отношения между жильцами многоквартирных домов и государственными институтами, развиваются в условиях «разъединённой власти». Последняя предполагает, что индивиды передают свои права корпоративным акторам, которые не гарантируют, что будут соблюдать их интересы. Более того, в условиях разъединённой власти корпоративные акторы сами передают права на принятие решений и действия другим субъектам. В результате жильцы лишаются возможности в полной мере отслеживать «судьбу» собранных средств, устанавливать сроки проведения ремонтных работ и контролировать их качество. В подобной ситуации жильцы сталкиваются с *рисками*. Заблаговременно перечисляя взносы на капитальный ремонт, они рискуют не получить от корпоративных акторов услугу надлежащего качества, и эгоистические стратегии экономического поведения субъективно оказываются более предпочтительными. Как отмечает Р. Швери, в этих обстоятельствах снижение рисков, распределение их между акторами, происходит в условиях отношений доверия [Швери 1996]. Решение задачи по созданию коллективного блага в виде проведённого капитального ремонта возможно, если жители многоквартирного дома и государственные институты доверяют друг другу.

Таким образом, ещё одно предположение относительно факторов выбора стратегии экономического поведения в ситуации сбора средств на капитальный ремонт (*гипотеза 3*) состоит в следующем. Респонденты, которые доверяют государственным институтам, реализующим программу капитального ремонта, отдают предпочтение просоциальным стратегиям экономического поведения. В свою очередь, выбор эгоистических стратегий осуществляется на фоне низкого уровня доверия.

## Методология исследования

С целью изучения факторов, обуславливающих выбор жильцами многоквартирных домов стратегий экономического поведения в ситуации сбора средств на капитальный ремонт, в Ярославле в период с 1 мая по 1 июля 2018 г. проведено социологическое исследование методом анкетирования. Объём выборки исследования составил 600 человек.

Полученные результаты были подвергнуты сравнению с данными социологического исследования «Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме как разрешение социальной дилеммы общественного блага» (N=600), проведённого также методом анкетирования в период с 1 марта по 1 июля 2015 г., спустя год после вступления в силу упомянутого выше закона № 271.

В обоих исследованиях использовалась кластерная выборка, сформированная по единому принципу. Из общего списка домов Ярославля, включённых в региональную программу капитального ремонта общего имущества на сайте Регионального фонда содействия капитальному ремонту по Ярославской области, отобраны многоквартирные дома по очерёдности (первую и вторую)<sup>1</sup> включения их на капитальный ремонт. Затем из списка домов первой очереди с шагом 107 отобраны многоквартирные дома, которые вошли в выборочную совокупность. Для них из списка домов второй очереди подобраны дома, расположенные в том же районе, на той же улице, с близкими техническими характеристиками (этажность, наличие лифтов и т. п.). В выбранных домах респонденты отбирались простым сплошным методом.

Была разработана анкета, содержащая восемь смысловых блоков. Вопросы первого блока позволили выяснить удовлетворённость респондентов состоянием дома, в котором они живут, а также работой управляющей компании (ТСЖ/ЖСК). Вопросы второго блока направлены на определение информированности респондентов относительно упомянутого закона. Третий блок направлен на выявление отношения к реформе ЖКХ<sup>2</sup>. Вопросы четвёртого блока позволили выяснить фактическое выполнение обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт и готовность собственников квартир делать ежемесячные взносы в дальнейшем. Заинтересованность проблематикой капитального ремонта (куда отчисляются средства, участвовали ли в собрании и др.) выявлял пятый блок вопросов. Оценку качества проведённого ремонта, представления и страхи относительно действия реформы определял шестой блок. Седьмой блок анкеты содержал вопросы, ответы на которые определили уровень протестных настроений, связанных с реализацией закона о капитальном ремонте. Восьмой блок вопросов позволил выявить социально-демографические характеристики респондентов, материальное положение участников опроса.

Математико-статистическая обработка данных опроса проведена с помощью программы IBM SPSS Statistics посредством составления таблиц сопряжённости с применением критериев непараметрической статистики (хи-квадрат Пирсона).

<sup>1</sup> К первой очереди относились дома, которые ожидали ремонта в 2015–23 гг., ко второй очереди – дома, которые будут отремонтированы после 2024–33 гг.

<sup>2</sup> Реформа ЖКХ. 2018 // Веб-сайт «Государственная корпорация Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul-section> (Дата посещения: 21.02.2019).

## Основные стратегии экономического поведения в ситуации сбора средств на капитальный ремонт

Полученные результаты позволили составить классификацию стратегий экономического поведения в ситуации сбора средств на капитальный ремонт. В её основе лежат три основания: во-первых, отношение респондентов к закону Ярославской области № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области»; во-вторых, фактическое выполнение обязательств по уплате взносов; в-третьих, готовность и впредь перечислять взносы по установленному тарифу. Ответы респондентов по перечисленным основаниям сопоставлены посредством метода логического куба [Толстова 2007: 103]. Результаты представлены в таблице 1.

Таблица 1 (Table 1)

«Логический куб» для определения основных стратегий экономического поведения респондентов в ситуации сбора средств на капитальный ремонт, %

*“Logical cube” for determining the main strategies of respondents’ economic behavior when collecting funds for manor renovations, %*

Стратегия	Отношение к закону*	Уплата взносов на капитальный ремонт**	Готовность платить***	2018 г.	2015 г.
«Кооперативная»	+	+	+	24,2	12,7
«Конформная»	-	+	0	11,6	15,7
«Максиминная» («осторожная»)	-	+/-	-	9,0	24,4
«Конкурентная»	+	+/-	-	6,3	10,5
«Агрессивная»	-	-	-	3,4	1,3

\*Положительное, скорее положительное (+) / отрицательное, скорее отрицательное (-).

\*\*Да (+) / нет (-) / частично оплачивают (+/-).

\*\*\*Больше (+) / столько, сколько сейчас (0) / меньше или не платить совсем (-).

Согласно результатам социологического исследования 2018 г., «кооперативную» стратегию разделяют 24,2% опрошенных и демонстрируют положительное отношение к закону о капитальном ремонте, перечисляют ежемесячные взносы, считая их размер приемлемым (69,3%)<sup>1</sup>, и намерены делать это в будущем, даже если они возрастут.

«Конформной» стратегии следуют 11,6% респондентов. Они отрицательно относятся к закону о капитальном ремонте, но перечисляют ежемесячные взносы и намерены это делать впредь, даже по более высокому тарифу. Вместе с тем 37,9% респондентов, реализующих «конформную» стратегию, не согласны с установленным размером взносов, считая его слишком высоким.

<sup>1</sup> На момент опроса составлял 6 руб. 37 коп за кв. м.

«Максиминной» или «осторожной» стратегии следуют субъекты (9%), которые отрицательно относятся к закону и отмечают неготовность платить установленный взнос, но отчисления на капитальный ремонт производят. Больше половины опрошенных (56%) не согласны с размером взноса, считая его высоким. При этом отмечают, что они откажутся от уплаты взносов при росте тарифов. Вместе с тем сторонники максиминной стратегии готовы продолжить перечислять взносы, если тариф снизится. Например, 30% респондентов готовы отчислять 100–149 рублей в месяц<sup>1</sup>. Таким образом, субъекты, выбравшие отмеченную стратегию, не признают выгоду, которую способно принести создание общего фонда на капитальный ремонт, и стремятся минимизировать индивидуальный вклад. Иначе говоря, выбрав максиминную стратегию, субъекты пытаются извлечь максимальную полезность из неблагоприятного исхода.

«Агрессивную» стратегию выбирают опрошенные (3,4%), которые отрицательно относятся к закону, не платят установленный взнос и не хотят платить в дальнейшем.

«Конкурентную» стратегию экономического поведения реализуют 6,3% опрошенных, которые положительно относятся к закону, понимают его преимущества, однако не всегда перечисляют ежемесячные взносы и в будущем готовы платить, но по более низкому тарифу. В целом установки выбравших «конкурентную» стратегию схожи с теми, которые разделяют сторонники «кооперативной» стратегии. Однако есть важное отличие: в то время как последние считают установленный тариф приемлемым, выбравшие «конкурентную» стратегию чаще выражают несогласие с размером ежемесячных взносов (22,2%). Таким образом, «конкурентная» стратегия свойственна респондентам, которые стремятся минимизировать свой вклад в создание коллективного блага, но хотели бы получить это благо за счёт других субъектов.

Наряду с описанными выше основными стратегиями экономического поведения в ситуации сбора средств на капитальный ремонт можно выделить ещё «нейтральную просоциальную» (12,7%) и «нейтральную эгоистическую» (4,6%). Эти неосновные стратегии характеризуются тем, что их последователи относятся к закону «нейтрально» или используют категорию «затрудняюсь ответить», за исключением отношения к закону о капитальном ремонте. В частности, «нейтральная просоциальная» стратегия схожа по своим проявлениям с «кооперативной», в то время как «нейтральная эгоистическая» – с «максиминной». Кроме того, 28,2% респондентов можно охарактеризовать как «неопределившихся». Они применяют комбинированные стратегии.

Все перечисленные стратегии могут быть объединены в две группы. Первую образуют просоциальные стратегии экономического поведения: «кооперативная», «конформная» и «нейтральная просоциальная». Следование перечисленным стратегиям обеспечивает создание

<sup>1</sup> Для сравнения: средний взнос на капитальный ремонт по Ярославлю составляет 280 руб.

коллективного блага в виде общего фонда на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах. В общей сложности подобных стратегий придерживаются 48,7% (в 2015 – 35,5%) респондентов. Вторую группу составляют *эгоистические* стратегии: «максиминная» («осторожная»), «конкурентная», «агрессивная» и «нейтральная эгоистическая». Они затрудняют создание коллективного блага. Эгоистических стратегий придерживаются 23,3% (в 2015 – 45,8%) опрошенных.

Анализируя соотношение стратегий экономического поведения, реализуемых респондентами в 2015 г. (т. е. через год после введения сбора на капитальный ремонт) и в 2018 г., можем сделать вывод, что за этот период возросло количество собственников квартир, которые разделяют просоциальные стратегии. При этом почти в два раза увеличилось число выбравших «кооперативную стратегию» и более чем в два раза сократилось количество сторонников «максиминной» (осторожной) стратегии. Отмеченная тенденция соответствует повышению собираемости средств на капитальный ремонт<sup>1</sup>.

Вместе с тем за этот период возросло количество неспособных однозначно определить отношение к закону о капитальном ремонте. Так, количество «неопределившихся» респондентов за эти годы увеличилось с 18,7 до 28,2%. Сами опрошенные связывают подобное отношение с тем, что им неясны последствия применения данного закона. Как следствие, несмотря на то, что 77,5% респондентов, выбравших отмеченную стратегию, перечисляют ежемесячные взносы на капитальный ремонт, лишь 29,4% готовы это делать в будущем. Более того, отвечая на вопрос о том, планируют ли они перечислять взносы, если тариф возрастёт, 76% выбрали вариант «затрудняюсь ответить».

Таким образом, на фоне существующей ориентации на просоциальное поведение в области сбора средств на капитальный ремонт «неопределившиеся» респонденты представляют «группу риска», которая может отдать предпочтение эгоистическим стратегиям экономического поведения. В связи с этим необходимо выяснить, чем определяется выбор соответствующих стратегий. Рассмотрим результаты проверки выдвинутых гипотез на основе данных социологического исследования 2018 г.

## Факторы выбора стратегий экономического поведения

Согласно *гипотезе 1*, первая группа факторов (см. раздел «Взносы на капитальный ремонт...») действует на индивидуальном уровне и определяет соотношение выигрышей и потерь, которые учитывает индивид, перечисляющий взносы на капитальный ремонт. Среди таких факторов выделяются субъективная оценка технического состояния дома и материальное положение жильцов.

<sup>1</sup> Реформа ЖКХ. 2018 // Веб-сайт «Государственная корпорация Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul-section> (Дата посещения: 11.10.2019).

Построение таблиц сопряжённости для переменных «материальное положение» и «стратегия экономического поведения» позволяет заметить, что 72,2% респондентов оценили своё материальное положение как *среднее* («на одежду хватает, на бытовую технику – нет» или «на бытовую технику хватает, на автомобиль – нет»). Таким образом, выбор стратегии в целом не связан с материальным положением. Вместе с тем данная группа респондентов чаще всего реализует *просоциальные* стратегии: «кооперативную» (24,9%), «нейтральную просоциальную» (14,8%), «конформную» (11,8%). Среди них 12,3% – «неопределившиеся позитивные» респонденты.

Аналогичный набор стратегий, за исключением «конформной», предпочитают респонденты, оценившие своё материальное положение как *высокое* («на автомобиль хватает, на квартиру – нет; материальных затруднений не испытываем»). При этом «кооперативной» стратегии следуют 36,4% респондентов.

Респонденты, определившие своё материальное положение как *низкое* («денег не хватает на питание», «на питание хватает, на одежду – нет»), среди основных стратегий чаще всего выбирают «максиминную (осторожную)» (22,4%). Низкое материальное положение свойственно 23,9% «неопределившихся позитивных» респондентов.

Таким образом, выбор просоциальных стратегий экономического поведения свойственен респондентам, которые субъективно оценивают своё материальное положение как среднее и высокое. В свою очередь, снижение материального положения способствует появлению стремления получить коллективное благо за счёт других жильцов ( $\chi^2 = 56,192$ ;  $df = 18$ ;  $p < 0,001$ ; критерий Монте-Карло  $< 0,001$ ).

Выбор стратегии экономического поведения не связан с тем, включён дом в первую или вторую очередь на капитальный ремонт ( $\chi^2 = 9,832$ ;  $df = 9$ ;  $p = 0,364$ ). Вместе с тем выбор стратегии обусловлен субъективной оценкой качества проведённого ремонта<sup>1</sup> ( $\chi^2 = 38,575$ ;  $df = 16$ ;  $p = 0,001$ ; критерий Монте-Карло находится в пределах статистической значимости:  $0,001 < p = 0,002 < 0,003$ ). *Положительную* оценку капитальному ремонту дают респонденты, выбравшие преимущественно просоциальные стратегии (75,4%). Так, 46,8% респондентов, отметивших, что ремонт был проведён качественно, реализуют «кооперативную» стратегию экономического поведения. Исключение составляют 11,7% опрошенных, придерживающихся «конкурентной» стратегии.

Респонденты, которые убеждены в том, что ремонт проведён *некачественно*, предпочитают «конформную» (15,7%) и «нейтральную просоциальную» (13,7%) стратегии. Подобные оценки качества ремонтных работ дают также «неопределившиеся позитивные» (13,7%) и «неопределившиеся негативные» (13,7%) респонденты. Доминирование перечисленных стратегий означает, что, несмотря на субъективно оцениваемое низкое качество проведённого ремонта, большинство опрошенных респондентов продолжают перечислять ежемесячные взносы на фоне отсутствия поддержки положений закона о капитальном ремонте.

<sup>1</sup> На вопрос отвечали те респонденты, в домах которых уже был произведён капитальный ремонт.

Результаты, полученные в рамках проверки *гипотезы 1*, позволяют сделать вывод, что респонденты, выбравшие просоциальные стратегии на фоне положительных оценок проведённого ремонта, конструируют индивидуальную матрицу результатов решения, в которой выигрыши преобладают над затратами. Так, жители с высоким и средним материальным положением, оценивающие проведённый ремонт как качественный, отдают предпочтение «кооперативной» стратегии экономического поведения. Сказанное справедливо и для жильцов, реализующих «конкурентную» стратегию, которые в целом демонстрируют положительное отношение к закону и понимают преимущества участия всех жильцов в создании коллективного блага в форме капитального ремонта. Однако в отличие от «кооперативной» стратегии её предпочитают респонденты, которые оценивают материальное положение как низкое. В свою очередь, если соотношение выигрышей и потерь складывается в пользу последних, жильцы выбирают эгоистические стратегии. Например, респонденты с низким материальным положением и неудовлетворённые качеством ремонта отдают предпочтение «максиминной» стратегии.

Таким образом, выбор стратегии экономического поведения обусловлен факторами, задающими иерархию *индивидуальных* потребностей, которые стремятся реализовать субъекты в ситуации сбора средств на капитальный ремонт.

Вместе с тем выбор стратегии связан и с действием *социальных* факторов, представленных ожиданиями субъекта относительно действий *других* жильцов. В частности, респонденты, которые убеждены, что «много людей полностью перечисляют взносы», чаще, чем респонденты, убеждённые в обратном, отдают предпочтение просоциальным стратегиям экономического поведения: «кооперативной» (41,3 и 18,9% соответственно) и «конформной» (16 и 5,8%). В свою очередь, участники опроса, убеждённые в том, что «мало людей полностью перечисляют взносы», чаще следуют эгоистическим стратегиям: «максиминной» (13,7 и 4,4% соответственно), «конкурентной» (7,9 и 7,3%), «агрессивной» (5,3 и 1%). Различия статистически значимы:  $\chi^2=56,765$ ;  $df=9$ ;  $p<0,001$ .

В рамках проведённого исследования возможность собственников квартир сформировать ожидания относительно поведения друг друга в ситуации сбора средств на капитальный ремонт была проанализирована посредством указания способа накопления перечисленных взносов в «общем котле» или на специальном счёте. Согласно *гипотезе 2*, проверялось предположение, что перечисление взносов на счёт регионального оператора (в «общий котёл») предрасполагает к выбору эгоистических стратегий, на специальный счёт конкретного дома – просоциальных. Однако оно не подтвердилось: выбор стратегии не зависит от способа накопления средств ( $\chi^2=7,757$ ;  $df=9$ ;  $p<0,559$ ). Независимо от способа аккумулирования средств респонденты предпочитают «кооперативную» (28 и 29,8% соответственно) стратегию экономического поведения.

Возможно, полученный результат связан с действием другого фактора, а именно: *информированности* респондентов о деталях реализации закона. Лишь треть опрошенных (34,8%) знают о выбранном

способе накопления средств на капитальный ремонт. При этом наиболее информированными выступают жильцы, выбравшие «кооперативную» стратегию. Большинство из них (40,5%) принимали участие в общем собрании собственников для выбора способа хранения денежных средств на капитальный ремонт. По сравнению с другими опрошенными, они лучше знают, как проверить начисления по дому (26,5%). Таким образом, хотя респонденты оценивают свою информированность относительно закона как высокую (50,2%), они не располагают знаниями о деталях его реализации, в том числе о том, куда поступают их средства. Исключение составляют «кооперативные» респонденты, которые чаще других давали содержательный ответ на поставленный вопрос.

Для проверки *гипотезы 3* о том, что выбор стратегий экономического поведения зависит от уровня доверия институтам, осуществляющим программу капитального ремонта, проанализированы ответы респондентов относительно их *опасений*, связанных с необходимостью заблаговременно перечислять средства на работы, которые будут проведены в будущем. В частности, респонденты оценивали возможность того, что «собранные средства будут истрачены не по назначению». Согласно полученным результатам, подобное опасение разделяет подавляющее большинство опрошенных (73,3%). Как следствие, можно утверждать, что данный фактор не является определяющим при выборе стратегии экономического поведения. Вместе с тем респонденты, которые не разделяют подобное опасение, чаще предпочитают просоциальные стратегии экономического поведения: «кооперативную» (38,3%), «конформную» (16%), «нейтральную просоциальную» (9,6%).

Выбор стратегии экономического поведения связан с удовлетворённостью деятельностью управляющей компании (ТСЖ, ЖСК). Так, респонденты, выбравшие «кооперативную» и «конкурентную» стратегии, чаще удовлетворены, чем не удовлетворены деятельностью управляющей компании (71 и 75% соответственно). В свою очередь, жильцы, реализующие «агрессивную», «конформную» и «максиминную» стратегии, чаще высказывают неудовлетворённость деятельностью управляющей компании (73,7; 62,1 и 60% соответственно). Выбор остальных стратегий осуществляется на фоне почти равномерного распределения ответов об удовлетворённости.

Отмеченное распределение стратегий не позволяет сделать вывод о подтверждении *гипотезы 3* в её изначальной формулировке: доверие и удовлетворённость работой институтов, осуществляющих реализацию программы капитального ремонта, демонстрируют сторонники как просоциальных, так и эгоистических стратегий экономического поведения. Вместе с тем положительные оценки деятельности управляющей компании чаще демонстрируют жильцы, положительно относящиеся к закону о капитальном ремонте, видящие его полезность (например, сторонники «конкурентной» стратегии). В свою очередь, неудовлетворённость деятельностью институтов жилищного самоуправления способствует выработке негативных установок по отношению к новым инициативам в сфере ЖКХ, в том числе и в сфере капитального ремонта.

## Выводы

Обобщая полученные результаты, можем сделать вывод, что выбор стратегии экономического поведения преимущественно обусловлен факторами, задающими иерархию *индивидуальных* потребностей жильцов многоквартирных домов в ситуации сбора средств на капитальный ремонт. Среди них: материальное положение и удовлетворённость результатами проведённых ремонтных работ. При этом выбор стратегии экономического поведения осуществляется в связи с восприятием наличия устойчивых *рисков*, связанных с деятельностью институтов, которые реализуют программу капитального ремонта, и *социальной неопределённости* относительно поведения других жильцов, принимающих участие в создании и потреблении коллективного блага. Действие перечисленных факторов создаёт условия для формирования установок на выбор эгоистических стратегий экономического поведения и отказ от участия в создании коллективного блага. Можно ожидать, что подобные установки усилятся в связи с предпринятым в ряде регионов повышением размеров ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

На этом фоне выделяются жильцы многоквартирных домов, которые реализуют «кооперативную» стратегию поведения. Они не только разделяют положительные установки относительно закона о капитальном ремонте и его реализации, но и выступают носителями культуры участия в жилищном самоуправлении.

Несмотря на то, что субъекты, выбравшие «кооперативную» стратегию, убеждены в необходимости разделить ответственность за проведение капитального ремонта с государством (45,2%), они осознают важность своего участия. Утверждение «Отчисляя деньги на капитальный ремонт, я делаю вклад в благополучие будущих поколений» поддерживают 67,9%. При этом большинство из них (52,2%) не поддерживают мнение, что «Ремонт всё равно проведут, даже если я не перечислю деньги»<sup>1</sup>.

Респонденты, реализующие данную стратегию (67,4%), не приняли бы участия в акциях протеста против закона о капитальном ремонте, а если бы и протестовали против закона, то посредством собрания жильцов (25%), т. е. опираясь на инструменты участия в жилищном самоуправлении. Для сравнения: респонденты, выбравшие эгоистические стратегии («максиминная», «агрессивная»), предпочли бы опираться на сбор подписей, т. е. обращались бы за решением проблемы к государственным институтам. Установку на реализацию «кооперативной» стратегии разделяют респонденты-женщины (62,8%), старше 35 лет (66,4%), имеющие детей (71,3%). Большинство (70,6%) не планируют менять место жительства. Отмеченные социально-демографические характеристики определяют дополнительные мотивы участия в жилищном самоуправлении в целом и реализации программы капитального

<sup>1</sup> Респондентов просили высказать согласие или несогласие с данными утверждениями.

ремонта в частности. Наличие детей и отсутствие планов поменять место жительства повышают значимость долгосрочных выигрышей, связанных с возможностью в будущем оплатить капитальный ремонт из собранных средств. В свою очередь, участие в жилищном самоуправлении позволяет снизить нагрузку на государственные институты в сфере ответственности за жилищный фонд и даёт возможность жителям самим принимать решения в отношении своей собственности.

## Библиографический список

Барбашин М. Ю. 2014. Дилеммы выбора в условиях неопределённости и институциональные стратегии социальных агентов в теории игр (на примере марьяжа) // Гуманитарный ежегодник. № 13. С. 221–233.

Глухова М. Ф. 2014. Управление социозащитными ресурсами в условиях неопределённости // Вестник ПАГС. Т. 45. № 6. С. 4–9.

Муздыбаев К. 2007. Социальные дилеммы и способы их разрешения // Журнал социологии и социальной антропологии. Т. 10. № 2. С. 99–122.

Нуреев Р. М. 2005. Теория общественного выбора: курс лекций. М.: ГУ ВШЭ. 531 с.

Олсон М. 1995. Логика коллективных действий. Общественные блага и теория групп. М.: ФЭИ. 174 с.

Пыткин А. Н., Зарипова Г. М. 2014. Современные аспекты реформирования ЖКХ // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: экономика. № 1. С. 71–74.

Толстова Ю. Н. 2007. Измерение в социологии: учебное пособие. М.: КДУ. 288 с.

Швери Р. 1996. Теоретическая социология Джеймса Коулмена: аналитический обзор // Социологический журнал. № 1–2. С. 62–81.

Экономика и социология доверия. 2004 / Под ред. Ю. В. Веселова. СПб.: Социол. общ-во им. М. М. Ковалевского. 192 с.

Balliet D. 2010. Communication and Cooperation in Social Dilemmas: A Meta-Analytic Review // Journal of Conflict Resolution. Vol. 54. № 1. P. 39–57.

Coleman J. S. 1986. Social Theory, Social Research and a Theory of Action // The American Journal of Sociology. Vol. 91. № 6. P. 1309–1335.

Dawes R. M. 1980. Social dilemmas // Annual Review of Psychology. № 31. P. 169–193.

Dijk E. V., Wit A. P., Wilke H. A. M., Kwaadsteniet de E. W. 2010. On the Importance of Equality in Social Dilemmas // Social Decision-Making: Social Dilemmas, Social Values and Ethical Judgments / Ed. by Kramer R. M., Tenbrunsel A. E., Bazerman M. NY, London: Routledge. P. 47–69.

Ostrom E. 2010. Analyzing collective action // International Association of Agricultural Economists. Vol. 41. № 1. P. 155–166.

Samuelsen Ch. D., Warton-Rodriguez K. M. 2010. Group Discussion and Cooperation in Social Dilemmas: Does the Medium Matter // Social Decision Making: Social Dilemmas, Social Values and Ethical Judgments / Ed. by Kramer R. M., Tenbrunsel A. E., Bazerman M. N.Y., London: Routledge. P. 13–46.

Simpson B. 2006. Social identity and cooperation in social dilemmas // Rationality and society. Vol. 18. № 4. P. 443–470.

Статья поступила: 16.09.2019

DOI: 10.19181/vis.2019.31.4.616

## The Economic Behavior of People Living in Apartment Buildings

*Igor Yu. Kiselev*

Yaroslavl State University named after P. G. Demidov, Yaroslavl, Russia

E-mail: igkisselev@mail.ru

ORCID ID: 0000-0003-1152-4558

*Natalia V. Ovchinnikova*

Yaroslavl State University named after P. G. Demidov, Yaroslavl, Russia

E-mail: nv.lyusina@yandex.ru

ORCID ID: 0000-0001-7771-2397

*Anna G. Smirnova*

Yaroslavl State University named after P. G. Demidov, Yaroslavl, Russia

E-mail: agsmirnova2001@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-5614-4228

**For citation:** Kiselev, I. Yu., Ovchinnikova, N. V., Smirnova, A. G. The economic behavior of people living in apartment buildings. *Vestnik instituta sotziologii*. 2019. Vol. 10. No. 4. P. 202–219. DOI: 10.19181/vis.2019.31.4.616

**Abstract.** This article presents the results of a sociological study aimed at examining the strategies that people living in apartment complexes choose in terms of economic behavior in a situation when funds are being collected for major renovation. Under Russian federal law № 271-FZ, home owners must participate in major renovations of community property in apartment complexes on conditions of state co-financing. As a result, citizens are involved in producing a common good in the form of major housing renovation. Given such a situation, people could opt for both pro-social, based on monthly payments for major renovations, and egotistical strategies, which involve refusal to make mandatory payments. Analyzing the economic behavior of people living in apartment complexes in the vein of J. Coleman's rational choice theory allowed for establishing three groups of factors which define the choice of either pro-social or egotistical strategies. The first group of factors acts on an individual level and defines the proportion of those gains and losses considered by an individual when deciding on whether to transfer funds for major renovations. These include subjective evaluation of the building's technical state and financial status. The second group of factors is linked to expectations regarding the actions of other residents in terms of collecting funds for major renovations. The third group of factors manifests itself during interactions between apartment owners and the corporate actors implementing the major renovation program. Trust towards these actors becomes a crucial factor. The influence of the highlighted factors on choosing economic behavior strategies when it comes to collecting funds for major renovations was researched during a sociological study conducted in Yaroslavl using questionnaire method in 2015 and 2018. 600 respondents were surveyed in each of these studies. It was determined that the economic behavior of home owners in apartment complexes is subject to the following strategies: pro-social ("cooperation", "conformal") and egotistical ("maximin", "competitive", "aggressive"). When comparing the results of both studies, an increase in the amount of proponents of pro-social strategies is apparent. The highlighted tendency corresponds to an increase

in the amount of funds collected for major renovations. Pro-social strategies are preferred by residents with average or high financial status, who consider the quality of completed major renovations to be good. These people are convinced that other residents transfer monthly payments in full, and they trust the governmental institutions implementing the major renovation program.

**Keywords:** housing and communal services, capital repair, the problem of defaulter, economic behavior, prosocial strategy, egoistic strategies, belief, financial position.

## References

Balliet D. Communication and Cooperation in Social Dilemmas: A Meta-Analytic Review. *Journal of Conflict Resolution*, 2010; 54; 1: 39–57.

Barbashin M. Y. 2014. Dilemmas of Choice in Uncertainty and Institutional Strategies in the Game Theory (Marriage Problem). *Gumanitarny ezhegodnik = Yearbook of Humanities*, 2014; 13: 221–233 (In Russ.).

Coleman J.S. Social Theory, Social Research and a Theory of Action. *The American Journal of Sociology*, 1986; vol. 91, 6: 1309–1335.

Dawes R.M. Social dilemmas. *Annual Review of Psychology*, 1980; 31: 169–193.

Dijk E.V., Wit A.P., Wilke H.A.M., Kwaadsteniet de E.W. On the Importance of Equality in Social Dilemmas. In: *Social Decision-Making: Social Dilemmas, Social Values and Ethical Judgments*. Ed. by R.M. Kramer, A.E. Tenbrunsel, M. Bazerman. New York, London: Routledge, 2010: 47–69.

Economics and Sociology of Trust. Ed. by Y.V. Veselov. Saint-Petersburg: M. Kovalevsky Soc. Society, 2004: 192 (In Russ.).

Glukhova M.F. Management of Social Resources in Conditions of Uncertainty. *Vestnik PAGS*, 2014; vol. 45, 6: 4–9.

Housing and Communal Service Reform. FSRZhKH Official website. Available at: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul-section> [accessed: 21.02.2019].

Muzdybaev K. Social Dilemmas and Ways of their Solution. *Zhurnal sociologii i social'noy antropologii = Journal of Sociology and Social Anthropology*, 2007; 10; 2: 99–122 (In Russ.).

Nureev R.M. Public Choice Theory. Moscow: SU HSE publ., 2005: 531 (In Russ.).

Olson M. The Logic of Collective Actions. Public Goods and Group Theory. Moscow: FEI, 1995:174 (In Russ.).

Ostrom E. Analyzing collective action. *International Association of Agricultural Economists*, 2010; vol. 41, 1: 155–166.

Pytkin A.N., Zaripova G.M. Modern aspects of housing and communal services reform. *Vestnik UGUES. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Serija: ekonomika = USUES Bulletin. Ser. Economics*, 2014; 1: 71–74 (In Russ.).

Samuelsen Ch. D., Warton-Rodriguez K.M. Group Discussion and Cooperation in Social Dilemmas: Does the Medium Matter. In: *Social Decision-Making: Social Dilemmas, Social Values and Ethical Judgments*. Ed. by R.M. Kramer, A.E. Tenbrunsel, M. Bazerman. New York, London: Routledge, 2010: 13–46.

Shveri R. Theoretical Sociology of James Coleman: Analytical Survey. *Sociologicheskyy zhurnal = Sociological Journal*, 1996; 1–2: 62–81 (In Russ.).

Simpson B. Social identity and cooperation in social dilemmas. *Rationality and society*, 2006; 18; 4: 443–470.

Tolstova Y.N. Measurement in Sociology. Moscow: KDU, 2007: 288 (In Russ.).

The article was submitted on: September 16.2019