

На правах рукописи

Борисова Екатерина Ивановна

**АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В
СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Специальность 08.00.05 — Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексами — сфера услуг)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва — 2011

Работа выполнена в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Национальный исследовательский университет "Высшая школа экономики"»

Научный руководитель: кандидат экономических наук
Полищук Леонид Иосифович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук
профессор
Аузан Александр Александрович

кандидат экономических наук
доцент
Ермишина Анна Вениаминовна

Ведущая организация: Центральный экономико-математический институт РАН (ЦЭМИ РАН)

Защита состоится 6 декабря 2011 года на заседании диссертационного совета Д 212.048.05 в Национальном исследовательском университете "Высшая школа экономики" по адресу: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, ауд. 309, в 16:00.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Национального исследовательского университета "Высшая школа экономики".

Автореферат разослан « » ноября 2011 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
к.э.н.

Вишневская Н.Т.

I. Общая характеристика работы

Актуальность. Сектор жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в России непрерывно реформируется с начала 90-х годов, однако до настоящего момента в нем не произошло полноценного внедрения рыночных механизмов. По мнению экспертов, именно товариществам собственников жилья (ТСЖ) — некоммерческим ассоциациям жильцов многоквартирных домов, создаваемым для совместного управления находящейся в общей собственности жильцов внутридомовой инфраструктурой и прилегающей территорией — должна принадлежать важная роль в переводе ЖКХ на рыночную основу.

Для передачи инфраструктуры жилых домов из муниципального ведения в совместную собственность жильцов имеются серьезные основания. Качество муниципального управления жилыми домами вызывает многочисленные нарекания, а нерациональное расходование средств, потери и злоупотребления обременяют региональные и местные бюджеты. К важным преимуществам коллективной собственности следует отнести, во-первых, более сильные стимулы для надлежащего содержания жилых домов — от этого зависят повседневный комфорт жильцов и рыночная стоимость их квартир, и, во-вторых, лучшую осведомленность жильцов о проблемах своих домов и качестве коммунальных услуг. Не случайно такая форма управления жилыми домами получила широкое распространение во многих странах¹.

Несмотря на подобные основания для создания ТСЖ и соответствие этого подхода мировой практике, процесс передачи коллективной собственности жилых домов в руки жильцов сталкивается с различного рода препятствиями и злоупотреблениями, и работа ТСЖ часто оказывается неудовлетворительной. Тем не менее, нередки примеры успешных ТСЖ, позволяющих жильцам эффективно управлять своими домами. Наблюдаемый разброс результатов внедрения нового института ставит вопрос о факторах эффективности, которые

¹ Российские ТСЖ во многом уникальны, поэтому речь идет не о полной аналогии опыту зарубежных стран, а следовании общемировой тенденции в управлении домами.

позволили бы объяснить успехи и неудачи и выработать практические рекомендации, особенно необходимые в условиях быстрого роста числа ТСЖ в последние годы.

ТСЖ представляет собой пример совместных действий общественной группы для решения общих задач, и в этой связи особенно важно выявить и оценить роль способности к такого рода действиям и самоорганизации. Возможность решения проблемы коллективных действий для эффективного распоряжения общей собственностью требует определенных норм, навыков и практик, которые в своей совокупности составляют социальный капитал. Нехватка последнего может стать серьезным препятствием в работе ТСЖ и поставить под сомнение целесообразность перехода к такой форме управления.

Актуальность исследования связана также с необходимостью поиска и апробации универсального подхода к оценке эффективности некоммерческих организаций (НКО), учитывающего природу некоммерческой деятельности и позволяющего получать обоснованные и ясно интерпретируемые практические выводы.

Степень научной разработанности проблемы. Работа находится на стыке нескольких направлений исследований: реформы жилищно-коммунального хозяйства в России, роли социального капитала в институциональных реформах, ресурсов коллективного доступа (*commons*) и оценки эффективности НКО.

Экономическим исследованиям самоорганизации в жилом секторе посвящена литература, включающая десятки наименований (например, работы В. Bengtsson, S. Saegert и G. Winkel, S.C.Y. Chen и C.J. Webster, L.W.-C. Lai и P.Y.-L. Chan, H. Hansmann); при этом ряд работ посвящен российским ТСЖ (Д. Ахмеджанова, А. Ермишина и Л. Клименко, R. Vihavainen). Тем не менее, эмпирических исследований, в которых была бы поставлена и с применением современных экономических методов количественного анализа решена задача

измерения эффективности ТСЖ и выявления и оценки вклада факторов, влияющих на эффективность, на данный момент не существует.

В значительно более обширной литературе, посвященной реформе ЖКХ в России (где, в первую очередь, следует отметить труды О. Бессоновой, И. Генцлер, С. Глазунова, А. Ермишиной и Л. Клименко, А. Заостровцева, Н. Косаревой, Т. Лыковой, А. Пузанова, Л. Савулькина, С. Сиваева, Е. Шоминой, Е. Ясина, R. Struyk) ТСЖ анализируются как часть более широкого исследовательского контекста. Из работ, посвященных собственно ТСЖ, наиболее близка по своей тематике настоящей диссертации монография R. Vihavainen, где исследуются ТСЖ Санкт-Петербурга, однако указанная работа представляет собой скорее социологическое, чем экономическое, исследование. Анализ ТСЖ в ней базируется на концепциях ресурсов общего доступа (*common-pool resource*) и социального капитала, а основой выступает набор кейсов. Исследование А. Ермишиной и Л. Клименко, проведенное на данных опроса по Ростову-на-Дону и Азову, рассматривает проблемы (не)готовности людей к управлению своими домами и выявляет факторы, способствующие формированию эффективного собственника в многоквартирном доме. Ряд других работ на данную тему представляют собой скорее не научные исследования, а экспертные разработки, направленные на содействие созданию и работе ТСЖ.

В исследованиях связи между институтами и развитием получил признание тезис о необходимости учета культурного и социального контекста в проектировании и осуществлении институциональных реформ. Институты, наилучшим образом зарекомендовавшие себя в развитых странах, могут оказаться недееспособными в иных культурных и социальных условиях. Это направление исследований получило развитие, например, в работах А. Аузана, Л. Полищука, В. Полтеровича, D. Berkowitz, K. Pistor и J.-F. Richard, D. North, R. Putnam, D. Rodrik. Однако, как правило, авторы постулируют подобные тезисы, не

предлагая их конкретизации. Прделанная работа делает шаг и в этом направлении.

В экономической литературе последних лет активно исследуется влияние социального капитала на экономические и социальные показатели, на должную работу институтов и организаций. Здесь необходимо отметить, прежде всего, работы E.L. Glaeser, L. Guiso, P. Sapienza и L. Zingales, S. Knack и Ph. Keefer, R. Putnam, G. Tabellini, M. Woolcock. Следует ожидать, что социальный капитал на уровне дома, выражающийся как в общих нормах доверия и взаимопомощи в сообществе жильцов, так и в специфических навыках принятия решений, связанных с управлением домом, оказывает значимое влияние на эффективность предоставления жилищно-коммунальных услуг. Основанием для выдвижения подобной гипотезы является возникающая в работе ТСЖ проблема коллективных действий, решение которой, как известно, зависит от наличия социального капитала. Тем не менее, известно лишь несколько работ, освещающих подобного рода зависимость — (Ермишина, Клименко, 2010), (Bengtsson, 1998), (Saegert, Winkel, 1998), (Vihavainen, 2009); стоит заметить, что первая и последняя посвящены российским ТСЖ.

В последние годы распространение получили также *исследования ресурсов общего доступа (commons)*, таких как лесные, рыбные и водные ресурсы, пастбища, ирригационные системы. Классические работы в этой области — (Hardin, 1968) и (Ostrom, 1990), положили начало потоку исследований A. Agrawal, J. Baland, P.K. Bardhan, J. Dayton-Johnson, S.Y. Tang и других авторов. В этих работах эмпирическим путем выявляются факторы, влияющие на эффективное использование ресурсов общего доступа, расположенных, как правило, в различных развивающихся странах. В то же время проблемам управления общей собственностью в городах (*urban commons*) в современной научной литературе уделяется значительно меньше внимания.

В многочисленных публикациях теоретического и прикладного характера *по оценке эффективности НКО* (обзор данного направления представлен в ра-

ботах Y. Varuch и N. Ramalho, P. Flynn и V. Hodgkinson, D.P. Forbes, R. Rojas) чаще всего анализируется эффективность организаций социальной сферы — D. Balser и J. McClusky, M. Farsi и M. Filippini, C. Glisson и P. Martin, R.D. Herman и R.D. Heimovics, здравоохранения — A. Frohloff, S. Grosskopf, R. Hofler и S. Folland и образования — J.D. Adams и Z. Griliches, J.E. Beasley, K. Cameron, J. Johnes, C. Lillis и P. Shaffer. Исследуется также эффективность природоохранных, благотворительных, правозащитных организаций, музеев, театров, и пр. Следует особо отметить научное направление, имеющее целью дать агрегированную оценку состояния и эффективности всего сектора НКО в различных странах мира; здесь в первую очередь следует назвать работы Института Джонса Хопкинса (L.M. Salamon, L.C. Hems, K. Chinnock) и международный проект CIVICUS, в котором активно участвуют российские исследователи — Л. Якобсон и И. Мерсиянова, Н. Беляева и Л. Проскуракова.

Обширная литература, посвященная оценке деятельности НКО, не предлагает достаточно универсальных подходов, которые можно было бы применить к измерению эффективности ТСЖ. Во многих статьях авторы отказываются от измерения результатов деятельности НКО, ограничиваясь в своих оценках затрачиваемыми ресурсами или качеством управления организацией. В таких исследованиях преобладают подходы и методы социологии, психологии и менеджмента; экономический взгляд на проблему измерения эффективности НКО встречается значительно реже. В многочисленном потоке публикаций по оценке эффективности некоммерческих организаций ТСЖ и их зарубежным аналогам внимания не уделяется.

Цель и задачи исследования. Целью проведенного исследования является оценка эффективности² ТСЖ в России и выявление факторов, способствующих или препятствующих эффективной работе ТСЖ. Основное внимание

² Под эффективностью здесь и далее понимается техническая эффективность, т.е. степень достижения целей организации с учетом имеющихся ресурсов и производственных возможностей. При этом выпуском ТСЖ считаются услуги, которые оно предоставляет своим членам, а затратами — плата за эти услуги.

при этом уделяется роли социального капитала и механизмам его влияния на результаты работы ТСЖ.

В соответствии с поставленной целью решались следующие задачи.

1. Разработка методики сбора данных и анкет, проведение опроса руководителей и рядовых членов ТСЖ и формирование эмпирической базы исследования.
2. Предложение научно обоснованного метода оценки эффективности НКО и применение такого метода в расчете эффективности ТСЖ.
3. Анализ факторов эффективности ТСЖ, в частности исследование роли социального капитала и выяснение механизма влияния социального капитала на эффективность ТСЖ.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования выступают ТСЖ в России. Предмет исследования — эффективность ТСЖ в зависимости от материальных и нематериальных активов ТСЖ (к последним относится социальный капитал) и институциональных параметров — наличия управляющей компании и особенностей внутреннего устройства ТСЖ³.

Методология исследования. Методологическую основу исследования составляет новая институциональная экономика. Оценка эффективности ТСЖ как одного из видов НКО в своей содержательной части опирается на основные положения теории некоммерческого сектора, а в технической — на теорию и методы стохастической границы, применяемые для оценки эффективности организаций. Сбор информации проектировался и осуществлялся с использованием современного инструментария эмпирического анализа в экономике и методов прикладных социологических исследований.

Информационная база. Работа опирается главным образом на данные опроса ТСЖ, спроектированного и проведенного при личном участии автора.

³ Составляющие социальный капитал нормы, ценности и сети правомерно рассматривать как неформальные институты, однако ввиду важности социального капитала для целей данного исследования он выделяется в качестве самостоятельного фактора эффективности ТСЖ и не включается в институциональные параметры.

Кроме того, используются данные Росстата (в частности, форма 22-ЖКХ), материалы СМИ, законодательство (в частности, Жилищный кодекс) и аналитические материалы.

Опрос был проведен в конце 2008 года совместно с исследовательской группой ЦИРКОН, при финансовой поддержке Центра фундаментальных исследований НИУ ВШЭ. Случайная выборка из 82 ТСЖ Москвы и Перми кво-тировалась в соответствии с тремя параметрами: стоимостью квадратного метра в домах, годом образования ТСЖ и давностью капитального ремонта или постройки домов. В каждом ТСЖ были опрошены 10 респондентов, 9 из которых являлись рядовыми членами ТСЖ, а один — председателем или управляющим.

Респондентов просили оценить качество различных услуг ТСЖ (содержание подъездов, придомовой территории, работу электрика и сантехника и аккуратность и своевременность вывоза отходов), дать оценку деятельности правления и оценить затраты на жилищно-коммунальные услуги. В анкету были включены вопросы о вкладе жильцов в работу ТСЖ (аккуратность уплаты взносов, добровольный труд, участие в работе собраний), а также об интенсивности общения между соседями и взаимной помощи. Качественные оценки давались в шкалах от одного до трех-пяти баллов. Фиксировались также социально-экономические характеристики жильцов и ключевые параметры ТСЖ — размер и возраст здания (время с момента строительства или капитального ремонта), год образования ТСЖ и наличие управляющей компании. Выяснялось, по чьей инициативе было создано ТСЖ — самих жильцов, компании-застройщика или местных властей.

Научная новизна работы

1. Обоснована возможность применения методов аппроксимации границы производственных возможностей (в том числе параметрических методов стохастической границы) как достаточно универсального инструмента оценки эффективности НКО. Показано, что предложенные методы соответству-

ют природе некоммерческого сектора и компенсируют нехватку в нем рыночной информации.

2. Разработанный метод реализован применительно к оценке эффективности российских ТСЖ; такие оценки рассчитаны впервые в мировой научной литературе.
3. Впервые выявлена особая разновидность социального капитала, отражающая «техническую гражданскую компетентность» жильцов, которая имеет первостепенное значение для ТСЖ и наличие которой выступает сигналом готовности собственников к образованию ТСЖ.
4. Показано, что каналом воздействия социального капитала на эффективность ТСЖ является подотчетность правления; таким образом, функцией социального капитала является достижение эффективной работы управляющих органов ТСЖ. Аналогичные закономерности известны на уровне регионов и муниципальных образований, но впервые эмпирически подтверждены на микроуровне жилых домов.
5. Обнаружена и объяснена парадоксальная на первый взгляд отрицательная связь эффективности ТСЖ с присутствием управляющей компании. Таким образом, получены эмпирические свидетельства «захвата» ТСЖ управляющими компаниями.

Теоретическая и практическая значимость результатов

- Дано теоретическое и практическое обоснование использования методов восстановления производственной границы для оценки эффективности НКО.
- Разработан важный для практики анализа НКО инструмент оценки эффективности; сформулированы ясные условия применимости метода и принципы интерпретации получаемых результатов.
- Выявлен особый тип социального капитала, определяющий эффективность самоорганизации в жилищном секторе.
- Продемонстрирована взаимная дополняемость норм, ценностей и социальных практик, с одной стороны, и формально-правовых институтов — с дру-

гой; показано, что в отсутствие необходимого социального капитала такие институты оказываются «пустой оболочкой», уязвимой к различного рода злоупотреблениям.

- Сформулированы практические рекомендации, направленные на улучшение работы ТСЖ и содействующие более осознанному подходу к созданию ТСЖ. Охарактеризованы основные риски, ставящие под вопрос эффективность российских ТСЖ.
- Материалы исследования вошли в курсы институциональной экономики и экономики гражданского общества, читаемые на факультетах экономики и социологии НИУ ВШЭ.

Апробация работы. Основные положения и результаты работы докладывались на многочисленных семинарах и конференциях практической и теоретической направленности. При этом среди них — ведущие научные мероприятия в соответствующих областях:

- IV Всероссийский форум "Система управления жилищным фондом России", Комитет Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, Москва, Россия, 19-21 мая, 2010
- 9-ая и 11-ая Международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества, ГУ-ВШЭ, Москва, Россия, 1-3 апреля, 2008 и 6-8 апреля, 2010
- Семинар ГРАНС-Центра, Москва, Россия, 17 февраля, 2010
- Первый Российский экономический конгресс, Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, Москва, Россия, 7-12 декабря, 2009
- Общественные слушания "Эмпирические исследования гражданского общества", Общественная палата РФ, Москва, Россия, 25 сентября, 2009
- Workshop in Political Theory and Policy Analysis (organized by Elinor Ostrom), Indiana University, Bloomington, USA, 24 октября, 2011

- The XII European Workshop on Efficiency and Productivity Analysis, University of Verona, Verona, Italy, 21-24 июня, 2011
- 9th International Conference of the International Society for Third Sector Research (ISTR), "Facing Crises: Challenges and Opportunities Confronting the Third Sector and Civil Society", Kadir Has University, Istanbul, Turkey, 7-10 июля, 2010
- European Network for Housing Research (ENHR) 22nd Conference, "Urban Dynamics & Housing Change", Istanbul Technical University, Istanbul, Turkey, 4-7 июля, 2010
- Annual Conference of the Association for Nonprofit and Social Economy Research (ANSER), Montreal, Canada, 2-4 июня, 2010
- Urban Affairs Association 40th Conference, "Sustaining Cities in a Time of Globalization: Social, Economic and Political Realities", Honolulu, USA, 10-13 марта, 2010
- Workshop on Institutional analysis, The Ronald Coase Institute, Bratislava, Slovakia, May 10-15, 2009

Объем и структура диссертации. Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав основного текста, заключения, списка литературы и двух приложений. Общий объем работы составляет 151 стр.

Публикации. Основные результаты работы опубликованы в 3-х статьях в журналах, входящих в Перечень ВАК Министерства образования и науки РФ (личный вклад — 2,3 п.л.). Всего по теме диссертации опубликовано 7 работ авторским объемом 5,65 п.л.

II. Основные положения диссертации

В первой главе анализируется литература по оценке эффективности НКО, производится выбор и дается обоснование метода, который далее применяется для оценки эффективности ТСЖ.

В первом параграфе вводится понятие некоммерческих организаций, дается краткое описание особенностей их работы и тех сложностей, с которыми сопряжена оценка их эффективности. В частности отмечается недостаток необходимых данных. В качестве альтернативы рыночной информации предлагается использовать материалы опросов потребителей услуг НКО. При оценке эффективности НКО особое внимание необходимо уделять учету роли социального капитала, который выступает одновременно и ресурсом, и результатом работы НКО, а, кроме того, может быть в числе факторов, объясняющих эффективность НКО. Именно в последней роли он анализируется в данной работе. При этом под социальным капиталом понимается способность к коллективным действиям.

Во втором параграфе рассматриваются теоретические и эмпирические исследования эффективности НКО. Предлагаются классификация и анализ используемых авторами методик, критериев эффективности, а также оценка состояния исследований отдельных сегментов некоммерческого сектора (здравоохранения, образования и т.п.). Констатируется значительное разнообразие подходов к оценке эффективности НКО, дефицит преемственности в исследованиях и зачастую недостаточная обоснованность выбираемых авторами методик.

В третьем параграфе предлагается подход к анализу эффективности НКО. При этом НКО рассматривается как производственная единица, производящая определенные блага и затрачивающая те или иные ресурсы. Об эффективности такой организации можно судить с помощью функции расстояния Шепарда, измеряющей меру отклонения от границы множества производственных возможностей, образованного всевозможными технологически допустимыми комбинациями затрат и результатов.

Важным достоинством функции расстояния как меры эффективности НКО является отсутствие необходимости в назначении весовых коэффициентов различным характеристикам деятельности организации для их агрегирования в

единый показатель. В коммерческой деятельности подобные агрегаты рассчитываются с использованием рыночных цен, которые обычно отсутствуют для продукции НКО. Более того, вызывает сомнение сама возможность измерения эффективности НКО при помощи агрегированных показателей, полученных суммированием частных индикаторов эффективности. Дело в том, что НКО заполняют различные «ниши» общественного спроса на предоставляемые услуги, в каждой из которых потребители могут по-разному соизмерять отдельные показатели деятельности организации. Возможность гибко реагировать на подобные вариации общественных потребностей и предпочтений является важным преимуществом НКО перед государственными учреждениями, деятельность которых регламентирована значительно жестче. Реализуя эту возможность, однотипные НКО по-разному выбирают приоритеты своей деятельности, а значит, и пропорции между различными характеристиками конечных результатов. Для каждого набора приоритетов НКО может достичь эффективности, выйдя на границу производственных возможностей, но при использовании линейного метода агрегирования (весьма распространенного в прикладных исследованиях по оценке эффективности НКО) организация, адаптирующая свою работу к «локальным» особенностям общественного спроса, может быть необоснованно признана неэффективной.

В заключение отмечается, что граница производственных возможностей должна аппроксимироваться на основе выборки однотипных организаций, среди которых присутствуют как высокопродуктивные «лидеры», находящиеся на границе или рядом с ней, так и неэффективные аутсайдеры. Ее построение на основе обработки достаточного массива наблюдений позволяет выявить «стандарты рынка» и компенсировать отсутствие в секторе НКО реальной рыночной информации.

В четвертом параграфе даются пояснения по измерению затрат и результатов работы НКО, анализируется место социального капитала.

В пятом параграфе излагаются известные из литературы способы аппроксимации границы производственных возможностей – непараметрические и параметрические. Среди первых широко используется вариант, при котором множество производственных возможностей аппроксимируется выпуклой оболочкой элементов выборки, и граница рассчитывается из решения задач линейного программирования (Data Envelopment Analysis, DEA). Среди вторых чаще всего применяется метод стохастической границы производственных возможностей (Stochastic Frontier Analysis, SFA), когда постулируется определенная функциональная форма границы, и ее параметры оцениваются при помощи эконометрических методов. Оба варианта широко используются для оценки эффективности частных предприятий (банков, сельскохозяйственных ферм и пр.) и организаций государственного сектора. Среди российских исследований с использованием такого инструментария следует упомянуть работы С. Айвазяна, Ф. Алескерова, М. Афанасьева, В. Белоусовой, С. Голованя, А. Карминского, А. Пересецкого. Эти методы также применяются при анализе продуктивности учреждений образования (см., например, работы J.E. Beasley, J. Johnes, G. Kempkes и C. Pohl, L.R. Naper) и здравоохранения (работы A. Frohloff, S. Grosskopf, R. Hofler и S. Folland), многие из которых имеют некоммерческий статус, однако пока не получили широкого распространения при оценивании эффективности других типов НКО.

Во второй главе проводится экономический анализ ТСЖ. При этом ТСЖ рассматриваются как составная часть процесса реформ в жилищно-коммунальном секторе. В анализе ТСЖ использованы концепции и инструментарий новой институциональной экономики.

В первом параграфе дается краткий анализ реформы ЖКХ в России, отдельно рассматривается реформа системы управления многоквартирными домами. Приводятся аргументы в пользу выбора ТСЖ как эффективного способа содержания жилых домов.

Во втором параграфе анализируется динамика количества ТСЖ и причины ее изменения; дается правовой анализ ТСЖ на основе Жилищного кодекса и иных юридических актов. Подробно обсуждаются проблемы создания и работы ТСЖ с использованием многочисленных публикаций СМИ и материалов Интернета.

В третьем параграфе излагается институциональный анализ возникающих в ТСЖ проблем, в том числе проблемы коллективных действий (*collective action problem*) и коллизии «заказчик-исполнитель» (*principal-agent problem*). Анализируется роль социального капитала в их решении.

В частности, отмечается, что жилищная инфраструктура обладает свойствами общедоступного ресурса (*commons*) и клубного блага. Эффективная эксплуатация таких ресурсов и создание клубных благ требуют координации действий участников — в противном случае пользователи чрезмерно эксплуатируют общедоступный ресурс, что ведет к его истощению («трагедия общины») и не принимают должного участия в создании клубного блага. Несовпадение личного и общественного интереса приводит к возникновению в деятельности ТСЖ проблемы коллективных действий (теория которой разработана М. Olson). В данном случае суть этой проблемы состоит в том, что содержание жилищной инфраструктуры, находящейся в коллективной собственности владельцев квартир, требует, во-первых, материальных затрат — взносов в бюджет ТСЖ, и, во-вторых, затрат времени и усилий на участие в обсуждении проблем жилого дома, принятии коллективных решений и контроле их исполнения. Выгоды доступа к жилищной инфраструктуре обеспечены жильцам вне зависимости от того, несут они подобные затраты или нет, что создает возможность для «бесплатного проезда» (*free-riding*). При муниципальном управлении жилыми домами проблема коллективных действий решалась административным путем. С созданием ТСЖ ее решение требует наличия социального капитала.

Проблема «заказчик-исполнитель» рассматривается в контексте взаимоотношений ТСЖ и управляющей компании и между жильцами и правлением.

При этом она усложняется ввиду наличия коллективного заказчика – коллектива собственников жилья (*common agency*). И в этом случае решение проблемы может корениться в социальном капитале.

Для ТСЖ значение социального капитала должно проявляться особенно отчетливо, поскольку самоорганизация составляет суть данного института, однако априори неясно, какие именно составляющие социального капитала окажутся значимыми. В исследовании выделены две группы индикаторов социального капитала. Первая отражает общий социальный капитал; подобные индексы широко используются в литературе для измерения социального капитала вне зависимости от объекта или контекста исследования, откуда и следует название группы, к которой они принадлежат. Вторая группа содержит показатели специфического социального капитала, под которым понимается способность коллектива жильцов эффективно и грамотно использовать возможности института ТСЖ в принятии коллективных решений, договариваясь на собраниях о взаимоприемлемых направлениях и способах расходования средств, выборе поставщиков услуг и т.п. Отсюда и альтернативные названия второй группы показателей — техническая гражданская компетентность и договороспособность.

В *четвертом параграфе* на основе институционального анализа ТСЖ, а также с учетом российской практики их работы, формулируются гипотезы для эмпирической части исследования, касающиеся факторов эффективности ТСЖ. Основные гипотезы выглядят следующим образом.

1. Следует ожидать положительное влияние уровня общего и специфического социального капитала в домах на эффективность работы ТСЖ. Однако при этом остается открытым вопрос о сравнительной значимости названных компонентов социального капитала — общего и специфического, на который можно ответить только апостериори.
2. Связь между специфическим социальным капиталом и эффективностью ТСЖ опосредована деятельностью правления.

3. Сравнительное влияние общего и специфического социального капитала на эффективность ТСЖ зависит от качества работы правления — при менее эффективном правлении значимость общего социального капитала как альтернативы формальным институтам возрастает.
4. На эффективность ТСЖ может оказать влияние социально-экономическая неоднородность состава жильцов, однако здесь действуют противоположно направленные факторы, затрудняющие формулировку гипотез о характере такого влияния. С одной стороны, неоднородность участников, как правило, затрудняет принятие коллективных решений. Вместе с тем, в случае значительных различий в уровне достатка между жильцами наиболее обеспеченные из них могут сами финансировать работу ТСЖ, не нуждаясь в поддержке большинства.
5. Хорошее физическое состояние здания должно при прочих равных условиях положительно влиять на эффективность ТСЖ — издержки содержания более нового или недавно отремонтированного дома ниже.
6. Размер дома, вероятно, может оказывать влияние на эффективность ТСЖ. Однако направление этого влияния неочевидно. С одной стороны, действует эффект экономии масштаба в создании клубных благ, и с этой точки зрения больший размер дома должен способствовать эффективности. С другой стороны, из теории коллективных действий известно, что задача самоорганизации усложняется с ростом размера группы, и поэтому больший размер дома может вести к неэффективности.
7. Наличие управляющей компании теоретически должно оказывать положительное воздействие на эффективность ТСЖ, однако российская практика их работы и неконкурентность рынка управляющих компаний заставляет усомниться в наличии такой связи.
8. Важное значение для эффективности ТСЖ может иметь доля квартир, находящаяся в муниципальной собственности — при значительной их доле ТСЖ может оказываться неспособным принимать решения. Таким образом, высоко-

кая доля приватизированных населением квартир должна оказывать положительное влияние на эффективность.

В обобщенном виде гипотезы апеллируют к значимости материальных и нематериальных активов (социального капитала) в работе ТСЖ — соответственно гипотезы 5,6 и 1–4, а также институциональных параметров (гипотезы 7–8).

Третья глава содержит основные эмпирические результаты исследования – оценки эффективности ТСЖ и анализ факторов эффективности.

В первом параграфе даются пояснения по использованию предложенного метода оценки эффективности к ТСЖ. Отмечается в частности, что специфика организационной формы ТСЖ не накладывает ограничений на применение метода границы производственных возможностей.

Во втором параграфе приводится подробное описание собранных данных.

Показатели выпуска ТСЖ включают оценку жильцами (по шкале от 1 до 4-х баллов, чем больше, тем лучше): 1) содержания и благоустройства придомовой территории, 2) подъездов, 3) аккуратности и своевременности вывоза мусора, 4) работы сантехника и 5) электрика. Показатель затрат образуют платежи за жилищно-коммунальные услуги в расчете на одного человека⁴.

Качество работы правления измерялось ответами на вопросы о 1) его подотчетности и 2) полноте и регулярности распространения правлением информации среди членов ТСЖ, указываемыми по шкалам от 1 до 5 и от 1 до 4 соответственно (чем больше, тем выше качество работы правления). В дальнейших расчетах индикатором качества работы правления являлась первая главная компонента названных показателей, объясняющая 78% их совокупной вариации.

⁴ В анкеты включались также вопросы о стоимости только жилищных услуг (на качество которых может повлиять ТСЖ), но по ним не было получено достаточное количество ответов. С учетом высокой корреляции платы за жилищные и жилищно-коммунальные услуги (равной 0.7), использование последнего из названных показателей в модели правомерно.

Для характеристики материальных активов применялись два показателя — размер ТСЖ и возраст зданий. Первый измерялся общим количеством жильцов в домах ТСЖ⁵, второй — давностью постройки домов. В расчетах использовались натуральные логарифмы показателей из-за смещенности их изначальных распределений в сторону меньших значений. Нематериальные активы ТСЖ представлены различными индикаторами социального капитала. В табл. 1 даны их описания, при этом показатели 1–8 характеризуют общий социальный капитал, а 9-й — специфический.

Показатели качества работы правления и социального капитала для ТСЖ получались путем усреднения индивидуальных ответов респондентов.

Таблица 1. Индикаторы социального капитала

Показатель	Характеристика
1. Ожидание помощи от соседей	Шкала от 1 до 4 баллов, в которой большее значение свидетельствует о более ожидаемой помощи от соседей.
2. Оказание помощи соседями друг другу	Первая главная компонента, объясняющая 89% вариации двух показателей — 1) оказания помощи соседям и 2) получения помощи от соседей, корреляция между которыми 0.78. Для каждого вида помощи 1 означает его наличие, а 0 — отсутствие.
3. Общение между соседями	Первая главная компонента, объясняющая 68% вариации двух показателей — 1) количества соседей, с которыми респондент при встрече разговаривает и 2) к которым периодически ходит в гости, корреляция между которыми 0.35.
4. Частота проведения собраний ТСЖ и степень участия в них жильцов	Первая главная компонента, объясняющая 86% вариации двух показателей — 1) количества собраний ТСЖ в год и 2) числа посещенных респондентами собраний, коэффициент корреляции между которыми 0.72.
5. Полнота и регулярность уплаты денежных взносов	Шкала от 1 до 4 баллов, в которой чем больше значение, тем меньше полнота и регулярность внесения взносов.
6. Волонтерская работа	Дамми-переменная, 1 соответствует наличию в ТСЖ мероприятий по добровольной уборке и благоустройству дома и двора, а 0 — отсутствию таковых.
7. Неоднородность	Шкала от 1 до 3 баллов, при этом большее значение говорит о более высоком уровне социально-экономического неравенства среди жильцов.
8. Давность проживания в доме	В итоге не использовался, т.к. наряду с характеристикой доверия и взаимопомощи в сообществе жильцов он содержит в себе сведения о возрасте домов и неоднородности состава жильцов (корреляции соответственно 0.55 и 0.23).

⁵ Вопрос о количестве членов ТСЖ также задавался, однако ответов по нему оказалось недостаточно, в связи с чем использовалось общее число жильцов в домах.

9. Специфический социальный капитал	Первая главная компонента, объясняющая 78% вариации двух показателей — 1) активности участия членов ТСЖ в общих собраниях товарищества и 2) внимания к мнению других членов ТСЖ, коэффициент корреляции между которыми 0.57. Каждый показатель измерен по шкале от 1 до 5, в которой большему значению соответствует лучшее значение.
-------------------------------------	---

В качестве основных институциональных параметров использовались показатель наличия управляющей компании и доля квартир в собственности жильцов.

В третьем параграфе приводятся расчеты оценок эффективности ТСЖ. Из двух методов восстановления границы был выбран метод стохастической границы производственных возможностей (SFA) ввиду сравнительно небольшого количества наблюдений и опросного характера данных, в которых неизбежно наличие «шума». Кроме того, этот метод позволяет судить о точности полученных оценок эффективности.

Стохастическая граница рассчитывалась в многопродуктовой спецификации, где $y = (y_1, \dots, y_N)$ — компоненты выпуска, а x — затраты. Каждому значению затрат соответствует множество производственных возможностей $P(x) \subset R^N$, и организация оказывается эффективной в случае, если y лежит на границе множества $P(x)$. При этом предполагается, что $P(x)$ удовлетворяет некоторым естественным условиям: 1) $P(0) = \{0\}$, 2) $P(x)$ замкнуто и ограничено, 3) если $x' \geq x$, то $P(x') \supseteq P(x)$ и если $y \leq y'$ и $y' \in P(x)$, то $y \in P(x)$.

Оценкой (не)эффективности организации x , $y = (y_1, \dots, y_N)$ служит значение функции расстояния $D(x, y) = \min \left\{ \theta > 0 \mid \frac{y}{\theta} \in P(x) \right\}$. В расчетах использовалась распространенная в приложениях транслогарифмическая спецификация (Lovell, 1994), которая, в отличие от спецификации Кобба–Дугласа, позволяет учесть непостоянные эластичности и является достаточно гибкой:

$$\ln D(x, y) = \alpha_0 + \sum_{n=1}^N \alpha_n \ln y_n + \sum_{1 \leq n \leq m \leq N} \beta_{nm} \ln y_n \ln y_m + \gamma \ln x + \varphi \ln x \ln x + \sum_{n=1}^N \delta_n \ln y_n \ln x.$$

После преобразований, использующих однородность первой степени по y функции расстояния, и включения контролирующих переменных оцениваемое регрессионное уравнение приводится к виду:

$$\ln y_{Nit} = \tilde{\alpha}_0 + \sum_{n=1}^{N-1} \tilde{\alpha}_n \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} + \sum_{1 \leq n \leq m \leq N-1} \tilde{\beta}_{nm} \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} \ln \frac{y_{mit}}{y_{Nit}} + \gamma \ln x_{it} + \varphi \ln x_{it} \ln x_{it} + \sum_{n=1}^{N-1} \tilde{\delta}_n \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} \ln x_{it} + c_{it} + u_{it} + v_{it}$$

Здесь i соответствует номеру ТСЖ, а t — членам i -го ТСЖ. $u_{it} \leq 0$ служит мерой неэффективности и является случайной величиной с полунормальным распределением; v_{it} — случайная ошибка (шум), имеющая нормальное распределение. Распределения оценок неэффективности предполагаются одинаковыми и независимыми друг от друга, а распределения случайных ошибок — независимыми между собой и от оценок неэффективности. c_{it} — контролирующие переменные.

Оценка параметров уравнения осуществлялась с помощью метода максимального правдоподобия, а оценки неэффективности с учетом логарифмических преобразований рассчитывались как $\exp E(u_{it} | \varepsilon_{it} = u_{it} + v_{it}) |_{\varepsilon_{it} = \hat{\varepsilon}_{it}}$. Такие оценки, как следует из определения функции расстояния, изменяются в интервале от 0 до 1, причем «полная» эффективность соответствует единичному значению.

Наконец, использовались также модификации модели, где стандартные отклонения полунормального распределения фактора неэффективности $u_i \leq 0$ считались зависящими от экзогенных факторов $z = (z_1, \dots, z_K)$: $u_{jt} \sim N^-(0, \sigma_{u,jt}^2)$, $\ln \sigma_{u,jt}^2 = a'z_{jt}$, т.е. в этом случае предполагалась гетероскедастичность факторов неэффективности. Оценка такой модели также позволяет судить о влиянии экзогенных факторов на эффективность ТСЖ: если некоторая компонента век-

тора коэффициентов a положительна, то увеличение соответствующей компоненты вектора z уменьшает эффективность.

В расчетах базовая спецификация границы включала все пять показателей оценки качества услуг (благоустройство и содержание общего имущества дома выступало зависимой переменной); единицей наблюдения в этой спецификации считался респондент — член ТСЖ. В качестве контролирующих переменных использовались индикатор города (Москва или Пермь) и индивидуальные характеристики респондентов — пол, возраст и образование. Материальное положение оказалось высоко коррелированным (0.72) с уровнем образования и поэтому было исключено из перечня контролирующих переменных. Оценки эффективности ТСЖ рассчитывались усреднением соответствующих показателей эффективности для респондентов — членов данного ТСЖ.

Для проверки робастности были использованы две альтернативные спецификации модели. В одной из них данные рассматривались как панельные (в качестве «пространственной» переменной выступали ТСЖ, а «временной» — их члены). В другой первичные данные опроса первоначально усреднялись по ТСЖ, затем по усредненным данным на выборке, образованной самими ТСЖ, производилась оценка стохастической границы. В расчетах варьировался также набор предоставляемых ТСЖ услуг — от полного до двух видов услуг (благоустройство и содержание общего имущества дома, уборка и благоустройство двора). Расчеты по альтернативным спецификациям подтвердили робастность полученных оценок — табл. 2.

Таблица 2. Корреляции оценок эффективности ТСЖ, полученных с помощью разных вариантов расчетов

	Парные корреляции				Ранговые корреляции Спирмана			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)	(4)
(1)	1				1			
(2)	0.8566	1			0.8018	1		
(3)	0.8322	0.9595	1		0.7376	0.9182	1	
(4)	0.8370	0.7806	0.8069	1	0.7606	0.7031	0.7232	1

Примечание. Цифре (1) соответствует базовая модель. Корреляции считались для 77 ТСЖ, получивших оценки эффективности по всем четырем моделям. Все корреляции значимы на 1%-ном уровне.

В четвертом параграфе содержится описание процедур выявления факторов с проверками на робастность. Делаются выводы о факторах эффективности ТСЖ.

В качестве основного метода оценки влияния перечисленных факторов на эффективность применялась двухшаговая процедура — первоначальный расчет оценок эффективности без учета данных факторов, а затем усреднение их по ТСЖ (методом простого среднего арифметического) и построение регрессии полученных оценок на те или иные наборы таких факторов. В расчетах было выделено «ядро» из пяти факторов: двух показателей материальных активов (размер ТСЖ и давность постройки домов), двух нематериальных (специфический социальный капитал и ожидание помощи от соседей) и одного институционального (наличие управляющей компании). Критериями для их отбора выступали наименьшая ошибка измерения, а также требование, чтобы содержащаяся в них информация в наибольшей степени относилась ко всему товариществу, а не к конкретным респондентам. Кроме того, в «ядре» должны были оказаться показатели как материальных, так и нематериальных активов, а также институциональные параметры.

Для проверки робастности расчетов базовый набор факторов расширился другими показателями⁶, в основном характеризующими нематериальные активы ТСЖ. Основные результаты приведены в табл. 3.

Для дальнейшей проверки робастности изменялся не только набор факторов, но и метод оценки их влияния на эффективность. Среди них — двухшаговая стохастическая граница и стохастическая граница с гетероскедастичными факторами неэффективности $u_i \leq 0$, когда от исследуемых факторов $z = (z_1, \dots, z_K)$: $u_{jt} \sim N^-(0, \sigma_{u,jt}^2)$, $\ln \sigma_{u,jt}^2 = a'z_{jt}$ зависит дисперсия их (полуноrmального) распределения. Оценка такой модели также позволяет судить о влиянии экзогенных факторов на эффективность ТСЖ: если некоторая компонента

⁶ Среди них оказался показатель местоположения ТСЖ в Москве или Перми, принимающий значение 1 для московских ТСЖ и 0 для пермских.

вектора коэффициентов a положительна, то увеличение соответствующей компоненты вектора z уменьшает эффективность.

Базовые факторы значимы, имеют одинаковые знаки и практически одну и ту же сравнительную силу влияния на эффективность во всех моделях в табл. 3. Таким образом, можно констатировать высокую робастность выводов о характере и силе воздействия исследуемых факторов на эффективность ТСЖ.

Для проверки гипотезы о взаимосвязи между работой правления, специфическим социальным капиталом и эффективностью строятся регрессии эффективности ТСЖ одновременно на два показателя — специфического социального капитала и работы правления. При этом сначала строится регрессия без контролирующих переменных, а затем добавляются показатели ожидания помощи от соседей и возраста домов (первый является показателем социального капитала, второй — содержит в себе информацию о социальном капитале, поэтому при изучении взаимосвязи между уровнем социального капитала и качеством работы правления их необходимо добавлять).

Для выявления зависимости сравнительной силы влияния разных типов социального капитала от качества работы правления можно действовать двумя способами. Первый — разделить выборку пополам средним значением качества работы правления и сделать регрессию с базовым набором факторов для двух частей выборки. Второй — ввести в базовую регрессию мультипликативные коэффициенты (качество работы правления, умноженное на тот или иной тип социального капитала).

Основные результаты анализа влияния экзогенных факторов на эффективность ТСЖ, а также взаимосвязи между социальным капиталом и работой правления заключаются в следующем.

- Сильнее всего на эффективность влияет давность постройки домов, при этом направление воздействия этого фактора соответствует ожиданиям — оно отрицательное.

Таблица 3. Выявление факторов эффективности ТСЖ

	Оценки эффективности						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Возраст домов	-0.0485*** (0.0113)	-0.0491*** (0.0115)	-0.0496*** (0.0123)	-0.0422*** (0.0119)	-0.0451*** (0.0117)	-0.0473*** (0.0112)	-0.0510*** (0.0112)
Размер домов	0.0419*** (0.0139)	0.0408*** (0.0143)	0.0439*** (0.0147)	0.0405*** (0.0137)	0.0423*** (0.0138)	0.0436*** (0.0137)	0.0336** (0.0141)
Специфический социальный капитал	0.0332*** (0.0113)	0.0300** (0.0143)	0.0351*** (0.0118)	0.0321*** (0.0112)	0.0348*** (0.0113)	0.0323*** (0.0112)	0.0410*** (0.0122)
Ожидание помощи от соседей	0.0665** (0.0255)	0.0693** (0.0267)	0.0641** (0.0260)	0.0516* (0.0270)	0.0768*** (0.0269)	0.0659** (0.0252)	0.0605** (0.0255)
Управляющая компания	-0.0813*** (0.0275)	-0.0831*** (0.0281)	-0.0724** (0.0303)	-0.0761*** (0.0274)	-0.0863*** (0.0277)	-0.0836*** (0.0272)	-0.104*** (0.0289)
Город		0.0102 (0.0272)					
<i>Доля приватизированных квартир</i>			0.000564* (0.000286)				
<i>Неравенство</i>				-0.0408 (0.0263)			
<i>Оказание помощи соседями друг другу</i>					-0.0201 (0.0170)		
<i>Общение между соседями</i>						-0.0220 (0.0140)	
<i>Частота проведения собраний ТСЖ и степень участия в них жильцов</i>							-0.00173 (0.00847)
Число наблюдений	70	70	64	70	70	70	69
R ²	0.444	0.445	0.474	0.464	0.456	0.465	0.481

Примечание. Зависимая переменная – оценка эффективности, полученная по базовому методу стохастической границы. В скобках указаны стандартные ошибки. *, **, *** — оценка значима на 10%, 5%, 1%-ном уровне.

- Размер ТСЖ статистически значимо положительно влияет на эффективность, при этом сравнительная сила его влияния высока. Эффект экономии на масштабе перевешивает возрастающие с размером ТСЖ издержки принятия коллективных решений.
- Специфический социальный капитал положительно влияет на эффективность ТСЖ, при этом масштаб этого влияния сопоставим с масштабом влияния материальных активов — возраста домов и размера ТСЖ. Более слабо выражено (положительное) воздействие ожидания помощи от соседей. Другие показатели общего социального капитала (кроме неравенства) влияния на эффективность ТСЖ не оказывают.
- Значимость неравенства приближается к 10%-ой, знак его влияния на эффективность отрицательный. В ТСЖ выборки проблема предоставления общественных благ не может быть решена за счет неравенства.
- Факт наличия управляющей компании оказывает весомое влияние на эффективность, при этом ее присутствие негативно сказывается на ней. Эти результаты согласуются с многочисленными фактами навязывания ТСЖ управляющих компаний и использования последних в качестве инструментов «захвата» ТСЖ.
- Доля квартир, находящихся в собственности жильцов, имеет ожидаемое положительное влияние на эффективность, что можно объяснить как лучшей договороспособностью людей в том случае, когда их решения не скованы муниципалитетом, так и наличием большего числа заинтересованных в поддержании общей собственности хозяев жилья.
- Более эффективные ТСЖ созданы по инициативе самих жильцов (а не муниципалитета или компании-застройщика) — такое решение свидетельствует о наличии необходимых для этого навыков, составляющих основу специфического социального капитала. Таким образом, создание ТСЖ жильцами — это сигнал наличия у них определенного уровня социального капитала.

- Город не оказывает влияния на эффективность ТСЖ. Это, несомненно, делает выводы о факторах эффективности ТСЖ более общими.
- Правление выступает каналом воздействия социального капитала на эффективность ТСЖ. По аналогии с коммерческими фирмами, в ТСЖ велика роль качественного менеджмента, однако он нуждается в «поддержке» социального капитала.
- При плохо работающем правлении более значимым становится традиционный социальный капитал, в то время как при качественно работающем правлении более значима специфическая его компонента.

Пятый параграф содержит основные выводы главы.

III. Выводы и рекомендации

Исследование позволило получить следующие основные выводы.

1. Несмотря на хорошо известные трудности оценки эффективности НКО оказывается возможным рекомендовать к использованию для этой цели достаточно универсальные методы, в которых используется граница производственных возможностей организации.
2. Основными факторами эффективности ТСЖ выступают характеристики материального актива ТСЖ (дома) и специфический социальный капитал. Традиционный тип социального капитала способен объяснить лишь незначительную часть вариации оценок эффективности ТСЖ.
3. Важным для эффективности ТСЖ выступает качество работы правления. Однако оно требует «поддержки» в виде специфического социального капитала, в отсутствии которого качество управления ТСЖ резко падает. Таким образом, успех ТСЖ зависит от способности людей распорядиться предоставленными им возможностями нового института.
4. Потенциальные выгоды аутсорсинга части функций ТСЖ управляющим компаниям на практике не реализуются. Наличие управляющей компании в

нынешних российских условиях может привести к снижению эффективности ТСЖ.

5. Сигналом успешности ТСЖ служит добровольность его создания — когда сами жильцы принимают решение о регистрации ТСЖ в своем доме.

На основе выводов оказалось возможным сформулировать ряд рекомендаций, направленных на повышение эффективности работы ТСЖ, а также касающихся выбора ТСЖ как формы управления жилым домом.

1. Создание ТСЖ должно быть добровольным. Это является сигналом готовности и способности жильцов взять на себя управление домом.
2. Необходимо повышение информированности жильцов о важности их участия в общих собраниях ТСЖ — для формирования навыков совместного принятия решений по вопросам управления домом.
3. Повышению эффективности работы ТСЖ способствуют инвестиции в улучшение качества жилищного фонда.
4. Следует добиваться повышения конкуренции на рынке управляющих компаний, рыночная власть которых крайне негативно отражается на эффективности ТСЖ.
5. При отсутствии необходимого социального капитала создание ТСЖ может оказаться нецелесообразным; в таких случаях не следует отказываться от альтернативного варианта управления — с помощью управляющей компании.

IV. Список публикаций по теме диссертации

Научные работы автора в ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАКом Минобрнауки России:

1. Борисова Е.И. Управление коллективной собственностью в российских городах: экономический анализ товариществ собственников жилья // Вопросы экономики, №11, 2010, с.115–135. 1,17 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И., Пересецким А.А.; личный вклад автора 0,4 п.л.)

2. Борисова Е.И. Анализ эффективности некоммерческих ассоциаций методом стохастической границы (на примере товариществ собственников жилья) // Прикладная эконометрика, №4(20), 2010, с.75–101. 1,44 п.л. (в соавт. с Пересецким А.А., Полищуком Л.И.; личный вклад автора 0,9 п.л.)
3. Борисова Е.И. Анализ эффективности в некоммерческом секторе: проблемы и решения // Экономический журнал ВШЭ, № 1(13), 2009, с. 80–100. 1,48 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И.; личный вклад автора 1,0 п.л.)

Другие публикации:

4. Borisova E. Stochastic Frontier in Non-profit Performance Assessment: An Application to Homeowners Associations in Russia. ISTR Conference Working Papers, Volume VII, Istanbul Conference 2010. — 22 p. 1,37 п.л. (в соавт. с Polishchuk L.; личный вклад автора 0,6 п.л.)
5. Борисова Е.И. Анализ эффективности в некоммерческом секторе: проблемы и решения. // Сборник по итогам IX Международной научной конференции "Модернизация экономики и глобализация", 2009. Т. 3. С. 467–475. 1,07 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И.; личный вклад автора 0,6 п.л.)
6. Борисова Е.И. Анализ эффективности в некоммерческом секторе: проблемы и решения. WP10 М.: ГУ ВШЭ, 2008. — 32 с. 1,9 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И.; личный вклад автора 1,3 п.л.)
7. Борисова Е.И. Эффективность НКО: специфика подходов и критериев оценки // Летняя школа институционального анализа 2007. Сборник работ. — М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2007. С. 78–92. 0,85 п.л.

Лицензия ЛР № 020832 от 15 октября 1993 г.

Подписано в печать 26 октября 2011 г. Формат 60x84/16

Бумага офсетная. Печать офсетная.

Усл. печ. л. 1,2.

Тираж 100 экз. Заказ № ____. Типография издательства НИУ ВШЭ, 125319, г. Москва, Кочновский пр-д, д. 3