

На правах рукописи

Борисова Екатерина Ивановна

**АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ В НЕКОММЕРЧЕСКОМ СЕКТОРЕ НА  
ПРИМЕРЕ 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 в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Национальный исследовательский университет "Высшая школа экономики"»

Научный руководитель: кандидат экономических наук  
профессор  
Полищук Леонид Иосифович

Официальные оппоненты:

---

*ученая степень, ученое звание, фамилия, и.,о.*

---

*ученая степень, ученое звание, фамилия, и.,о.*

---

*ученая степень, ученое звание, фамилия, и.,о.*

Ведущая организация

---

*название*

Защита состоится \_\_\_\_\_ на  
заседании

*дата, время*

диссертационного  
совета \_\_\_\_\_

*шифр совета, название организации, в которой*

---

*создан совет, адрес*

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

Автореферат разослан

Ученый секретарь  
диссертационного совета

## **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 их запуска. Создание ТСЖ должно также завершить начавшийся почти 20 лет назад процесс приватизации жилья, когда в собственность жильцов были переданы занимаемые ими квартиры, но инфраструктура жилых домов осталась в муниципальном управлении.

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 странах.

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

Поскольку ТСЖ представляет собой пример самоорганизации общественной группы для решения общих задач, особенно важно выявить роль способности к такого рода самоорганизации, известной под названием социального капитала, в коллективе жильцов. Как уже упоминалось, в случае ТСЖ речь идет не об индивидуальной, а о коллективной приватизации, и эффективное распоряжение общей собственностью требует совместных усилий жильцов, поэтому сталкивается с хорошо известной проблемой коллективных действий. Возможность решения этой проблемы требует определенных норм, навыков и практик, которые в своей совокупности и составляют социальный капитал. Нехватка последнего может стать серьезным препятствием в работе ТСЖ и поставить под сомнение целесообразность перехода к такой форме управления жилым фондом.

Актуальность исследования связана также с необходимостью поиска и апробации универсального подхода к оценке эффективности НКО, учитывающего природу некоммерческой деятельности и позволяющего получать обоснованные и ясно интерпретируемые практические выводы. Обширная литература, посвященная оценке деятельности некоммерческих организаций (НКО), не предлагает достаточно универсальных и адекватных подходов, вместо этого имеет место значительное методическое и концептуальное разнообразие. Дискуссия об оценке эффективности НКО нередко ведется в чрезмерно абстрактной форме, не давая ясных практических рекомендаций. Настоящая работа имеет целью заполнить данный пробел.

**Степень научной разработанности проблемы.** Работа имеет междисциплинарный характер, находясь на стыке нескольких направлений исследований: анализа реформы жилищно-коммунального хозяйства в России, роли социального капитала в институциональных реформах, анализа ресурсов коллективного доступа (*commons*) и оценки эффективности некоммерческих организаций.

Экономическим исследованиям самоорганизации в жилом секторе посвящена литература, включающая десятки наименований (например, работы V. 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 (А. Ермишина, Л. Клименко, R. Vihavainen). Тем не менее нам неизвестны эмпирические исследования, 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.

В значительно более обширной литературе, посвященной реформе ЖКХ в России (где, в первую очередь, следует отметить труды С. Сиваева, А. Пузанова, А. Ермишиной и Л. Клименко, Н. Косаревой, Е. Ясина, Л. Савулькина, А. Заостровцева, О. Бессоновой, С. Глазунова, Е. Шоминой, R. Struyk) ТСЖ обычно затрагивается лишь эпизодически как часть более широкого исследовательского контекста. Из работ, посвященных собственно ТСЖ, монография R. Vihavainen, где исследуются ТСЖ Санкт-Петербурга, наиболее близка по своей тематике настоящей диссертационной, однако представляет собой скорее социологическое, чем экономическое, исследование и не дает ясных ответов на поставленные выше вопросы. 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, 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, посвященных изучению связи между институтами и развитием стран и регионов, поиску оптимальных институтов и адаптации существующих к местным условиям получил признание тезис о необходимости учета культурного и социального контекста. Даже наилучшие институты, зарекомендовавшие себя в развитых странах и способствующие в них экономическому росту, могут оказаться абсолютно недееспособными в других культурных и социальных условиях. Это направление исследований получило развитие, например, в работах Л. Полищука, В. Полтеровича, D. North, D. Rodrik, R. Putnam, D. Berkowitz, K. Pistor и J.-F. Richard. Однако, как правило, авторы постулируют подобные зависимости, не предлагая конкретизации тезисов. Прделанная работа делает шаг и в этом направлении.

В экономической литературе последних лет активно исследуется влияние социального капитала на различного рода экономические и социальные показатели, на должную работу институтов и организаций. Здесь стоит отметить, прежде всего, работы R. Putnam, S. Knack и Ph. Keefer, G. Tabellini, L. Guiso, P. Sapienza и L. Zingales, E.L. Glaeser, M. Woolcock. 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, вероятно, оказывает непосредственное влияние на эффективность предоставления жилищно-коммунальных услуг. Выдвигать подобную гипотезу дает основание возникающая по поводу предоставления услуг проблема коллективных действий, решение которой, как известно, может корениться в социальном капитале. Тем не менее, нам известно лишь несколько работ, освещающих подобного рода зависимость – В. Bengtsson, S. Saegert и G. Winkel, R. Vihavainen, А. Ермишиной и Л. Клименко; стоит заметить, что две последние посвящены российским ТСЖ.

В последние годы распространение получили также *исследования различных ресурсов общего доступа (commons)*, таких как лесные, рыбные и водные ресурсы, пастбища, ирригационные системы. Классические работы в этой области – (Hardin, 1968) и (Ostrom, 1990), дали начало потоку исследований А. Agrawal, J. Baland, Р.К. Bardhan, J. Dayton-Johnson, S.Y. Tang и других авторов. В них эмпирическим путем выявляются факторы, влияющие на эффективное использование изучаемых ресурсов общего доступа; как правило, в различных развивающихся странах (Индия, Непал, Индонезия, Мексика и т.п.). 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 работах Y. Varuch и N. Ramalho, D.P. Forbes, R. Rojas, P. Flynn и V. Hodgkinson) чаще всего анализируется эффективность организаций социальной сферы – D. Balser и J. McClusky, C. Glisson и P. Martin, R.D. Herman и R.D. Heimovics, M. Farsi и M. Filippini, здравоохранения – А. Frohloff, R. Hofler и S. Folland, S. Grosskopf и образования – К. Cameron, С. Lillis и P. Shaffer, J.E. Beasley, J.D. Adams и Z. Griliches, J. Johnes. Исследуется также эффективность природоохранных, благотворительных, правозащитных организаций, музеев, театров. Следует особо отметить научное направление, имеющее целью дать агрегированную оценку для различных стран мира состояния и эффективности всего «третьего сектора», образованного некоммерческими организациями, и здесь стоит отметить работы Института Джонса Хопкинса (см., например, исследование L.M. Salamon, L.C. Hems, К. Chinnock). Аналогичная задача решается в рамках международного проекта 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 и адекватных подходов. Во многих статьях авторы фактически отказываются от измерения результатов деятельности НКО, ограничиваясь затрачиваемыми ресурсами или оценкой управления организацией. В таких исследованиях преобладают подходы и методы социологии, психологии и менеджмента; экономический взгляд на проблему измерения эффективности НКО встречается значительно реже. Среди многочисленного потока публикаций по оценке эффективности организаций, ТСЖ и их зарубежным аналогам внимания не уделяется.

**Цель и задачи исследования.** Целью проведенного исследования являлась оценка эффективности<sup>1</sup> товариществ собственников жилья в России и выявление факторов, способствующих или препятствующих эффективной работе ТСЖ.

В соответствии с поставленной целью решались следующие задачи.

1. Критический анализ литературы по оценке эффективности НКО. Предложение научно обоснованного метода оценки эффективности НКО, применимого к широкому кругу некоммерческих организаций, удовлетворяющих четко сформулированным условиям, и дающего оценки эффективности, допускающие ясную содержательную интерпретацию. Обоснование его преимуществ.
2. Анализ реформы управления коллективной собственностью в России в общем контексте институциональных преобразований в российском ЖКХ.
3. Экономический анализ института управления общей собственностью в жилых домах в контексте современных теорий прав собственности, ресурсов коллективного доступа и проблемы совместных действий. Формулировка гипотез исследования.

---

<sup>1</sup> Под эффективностью здесь и далее понимается техническая эффективность.

4. Разработка методики сбора данных и анкет. Проведение опроса руководителей и рядовых членов ТСЖ.
5. Расчет оценок эффективности ТСЖ и объяснение их вариаций. Выявление роли социального капитала в целом и отдельных его составляющих в эффективности ТСЖ. Исследование механизмов влияния социального капитала на эффективность ТСЖ и в особенности связи социального капитала и работы правления в ТСЖ.
6. Формулировка рекомендаций для дальнейших преобразований в российском ЖКХ.

**Объект и предмет исследования.** Объектом исследования выступают товарищества собственников жилья в России. Предмет исследования – эффективность ТСЖ в зависимости от различного рода факторов, в частности материальных и нематериальных активов, а также институциональных параметров.

**Методология исследования.** Методологическую основу исследования составляет новая институциональная экономика. Оценка эффективности ТСЖ как одного из видов некоммерческих организаций 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 товариществ собственников жилья, сконструированного и проведенного при личном участии автора. Кроме того, используются данные Росстата (в частности, форма 22-ЖКХ), материалы СМИ, соответствующее законодательство (в частности, Жилищный кодекс) и аналитические материалы.

Основным источником данных для исследования выступал опрос, проведенный в конце 2008 года в Москве и Перми совместно с исследовательской группой «Циркон», при финансовой поддержке Центра фундаментальных исследований НИУ ВШЭ. В выборку вошли 82 ТСЖ, отобранные в соответствии с тремя параметрами квотирования: 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 работы ТСЖ в целом и отдельных услуг (содержание подъездов, придомовой территории, работу электрика и сантехника и аккуратность и своевременность вывоза отходов), дать оценку деятельности правления и указать размер затрат 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, взаимной помощи и доверии между соседями. Качественные оценки указывались в балльных шкалах от одного до четырех или пяти (наивысший балл). Наконец, фиксировались 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 также, 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

адекватны природе некоммерческого сектора и должным образом отражают и компенсируют нехватку рыночной информации при оценке эффективности НКО

2. Разработанный метод реализован применительно к оценке эффективности российских ТСЖ; такие оценки рассчитаны впервые в мировой научной литературе.
3. Разработан и реализован оригинальный опросный инструментарий, позволивший сформировать массив данных, достаточный для оценки эффективности ТСЖ и анализа факторов эффективности.
4. Выявлены основные факторы, влияющие на эффективность ТСЖ, в том числе материальные и нематериальные активы организации, а также институциональные условия. Подтверждена гипотеза о важности социального капитала в коллективе жильцов для успешной работы ТСЖ.
5. Исследовано влияние на эффективность ТСЖ состояния жилого фонда, размера домов, а также неоднородности в коллективе жильцов.
6. Впервые установлены особые разновидности социального капитала, отражающие «техническую гражданскую компетентность» в сообществе жильцов, которые особенно значимы для эффективности ТСЖ.
7. Показано, что основным каналом воздействия социального капитала на эффективность ТСЖ является подотчетность правления; таким образом, основной 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.
8. Выявлена и объяснена парадоксальная на первый взгляд отрицательная зависимость эффективности ТСЖ от наличия 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 некоммерческих организаций.
- 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 другой; показано, что в отсутствие необходимого социального капитала такие институты оказываются «пустой оболочкой», уязвимой к различного рода злоупотреблениям.
- Сформулированы практические рекомендации, направленные на улучшение работы действующих ТСЖ и содействующие более осознанному подходу к созданию новых организаций. Охарактеризованы основные риски, ставящие под вопрос эффективность российских ТСЖ.
- Материалы исследования вошли в курсы институциональной экономики и экономики гражданского общества, читаемых на факультетах экономики и социологии НИУ ВШЭ.

**Апробация работы.** Основные положения и результаты работы докладывались на многочисленных семинарах и конференциях, как практического, так и теоретического характера. При этом среди них – ведущие научные мероприятия в соответствующих областях.

В их числе:

- 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
- 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
- 11-ая Международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества, ГУ-ВШЭ, Москва, Россия, 6-8 апреля, 2010
- Urban Affairs Association 40th Conference, "Sustaining Cities in a Time of Globalization: Social, Economic and Political Realities", Honolulu, USA, 10-13 марта, 2010
- Семинар ГРАНС-Центра, Москва, Россия, 17 февраля, 2010
- Первый Российский экономический конгресс (РЭК-2009), 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
- 9-ая Международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества, ГУ-ВШЭ, Москва, Россия, 1-3 апреля, 2008

- Летняя школа институционального анализа, Московская область, 2-6 июля 2009, 4-8 июля 2008, 9-13 июля 2007
- 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 и && приложений. Общий объем работы составляет && стр., или & а.л.

## **II. Основные положения диссертации**

**В первой главе** диссертации анализируется литература по оценке эффективности некоммерческих организаций, производится выбор и обоснование метода, который затем будет применен для оценки эффективности ТСЖ.

*В первом параграфе* дается определение термина «некоммерческие организации», краткое описание особенностей их работы и тех сложностей, с которыми сопряжена оценка их эффективности. В частности отмечается недостаток необходимых данных. В качестве альтернативы предлагается использовать информацию опросов потребителей услуг НКО. При измерении затрат и результатов особое внимание уделяется учету роли социального капитала, который выступает одновременно и ресурсом, и результатом работы НКО, а, кроме того, может быть в числе факторов, объясняющих эффективность НКО. Под социальным капиталом, вслед за S. Knack и Ph. Keefer понимается взаимное доверие, чувство солидарности и ответственности за состояние общества, а также способность объединяться на добровольной основе для достижения совместными усилиями общих целей. Основными составляющими социального капитала являются доверие, просоциальные нормы и сети.

*Во втором параграфе* рассматриваются теоретические и эмпирические исследования эффективности некоммерческих организаций. Даются

обобщения, касающиеся используемых авторами методик, критериев эффективности, а также исследованности отдельных секторов НКО (здравоохранения, образования и т.п.). Приводятся основные концепции, лежащие в основе части работ. При этом отмечается в целом большое разнообразие подходов к оценке эффективности НКО, дефицит преемственности в исследованиях и зачастую недостаточная обоснованность выбираемых авторами методик.

*В третьем параграфе* излагается авторский подход к анализу эффективности НКО с позиций экономиста. При этом предлагается рассматривать НКО как производственную единицу, производящую определенные блага и затрачивающую 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 некоммерческих организаций 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 достаточно большого массива наблюдений позволяет выявить «стандарты рынка» и компенсировать таким образом отсутствие в некоммерческом секторе реальной рыночной информации.

*В четвертом параграфе* излагаются известные из литературы способы аппроксимации границы производственных возможностей – непараметрический и параметрический. В первом случае множество производственных возможностей аппроксимируется выпуклой оболочкой элементов выборки, и граница рассчитывается из решения задач линейного программирования (Data Envelopment Analysis, DEA). Во втором варианте — стохастической границы производственных возможностей (Stochastic Frontier Analysis, SFA) — постулируется определенная функциональная форма границы, 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. Эти методы также применяются при анализе продуктивности учреждений образования (см., например, работы J.E. Beasley,

J. Johnes, L.R. Naper, G. Kempkes и С. Pohl) и здравоохранения (работы R. Hofler и S. Folland, S. Grosskopf, A. Frohloff), многие из которых имеют некоммерческий статус, однако пока не получили широкого распространения при оценивании эффективности других типов НКО.

**Во второй главе** проводится подробный экономический анализ ТСЖ – объекта диссертационного исследования. При этом ТСЖ рассматриваются в контексте преобразований в жилищно-коммунальном секторе, дается в целом краткий анализ реформы ЖКХ, ее основных достижений и проблем. Отмечается взаимосвязь преобразований в разных секторах и зависимость эффективной работы ТСЖ от состояния рынка жилищно-коммунальных услуг, реформы системы их оплаты. В анализе ТСЖ использованы концепции и инструментарий новой институциональной экономики. В конце главы формулируются гипотезы эмпирической части исследования.

*В первом параграфе* анализируется реформа ЖКХ в России. Подчеркивается, что сектор ЖКХ в России подвергается тем или иным преобразованиям с начала 90-х годов, однако до настоящего момента в нем не произошло самого главного – внедрения рыночных механизмов; по мнению экспертов, именно ТСЖ должна принадлежать важная роль их запуска. При этом отдельно рассматриваются три блока реформ – реформа системы оплаты жилищно-коммунальных услуг, развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры и реформа системы управления многоквартирными домами. Подчеркивается их взаимозависимость.

*Во втором параграфе* подробно описываются особенности функционирования российских ТСЖ. Анализируется динамика ТСЖ и причины ее изменения; дается правовой анализ – на основе Жилищного кодекса и иных нормативно-правовых актов; подробно рассматриваются проблемы создания и работы ТСЖ, с опорой на многочисленные свидетельства средств массовой информации. Отмечаются другие законодательно закрепленные возможности управления жилищным фондом в России – управляющей

компанией, а также способом непосредственного управления. Приводятся преимущества и недостатки каждой из них, а также аргументы в пользу выбора ТСЖ и аутсорсинга части функций управляющей компании.

В третьем параграфе дается институциональный анализ возникающих в ТСЖ проблем. Среди основных отмечаются проблема коллективных действий (*collective action problem*), начальник-подчиненный (*principal-agent problem*). Дается их описание и 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 (теоретическое положение которой разработаны 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: доверие и социальные сети необходимы для согласования интересов и достижения взаимоприемлемых

договоренностей, а «просоциальные» нормы поведения обеспечивают выполнение соглашений.

Проблема начальник-подчиненный рассматривается в контексте взаимоотношений ТСЖ и управляющей компании и между жильцами и правлением. При этом она усложняется в виду наличия коллективного заказчика – коллектива собственников жилья (*common agency*). Решение проблемы, как и в первом случае, коренится в социальном капитале.

В целом необходимо заметить, что в случае ТСЖ значение социального капитала должно проявляться особенно отчетливо, поскольку самоорганизация составляет суть данного института. Но какие из составляющих социального капитала окажутся значимыми, априори неясно. В исследовании выделены три группы индикаторов социального капитала – общий социальный капитал, специфический социальный капитал и сети. Первая отражает общий социальный капитал - доверие, солидарность и взаимопомощь между жильцами, интенсивность их общения друг с другом. 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, договариваясь на собраниях о взаимоприемлемых направлениях и способах расходования средств, выборе поставщиков услуг и т.п. Поэтому другое название для второй группы показателей – техническая гражданская компетентность. Третья группа содержит различные параметры сетей взаимодействия, формирующихся между жильцами – социально-экономическая неоднородность состава жильцов, интенсивность общения между соседями.

В заключение третьего параграфа, 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 отдельных 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.
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 возможности выдвинуть однозначную гипотезу о направлении влияния.
8. Важное значение для эффективности ТСЖ может иметь доля квартир, находящаяся в собственности людей (или, наоборот – в собственности муниципалитета). Большая доля будет означать более эффективное принятие решений. При значительной доле муниципальной собственности ТСЖ может оказываться неспособным принимать решения.

В обобщенном виде гипотезы апеллируют к значимости материальных и нематериальных активов (социального капитала) в работе ТСЖ, а также институциональных параметров.

**Третья глава** содержит основные эмпирические результаты исследования – оценки эффективности ТСЖ и объяснение их вариаций на базе выдвинутых гипотез.

*В первом параграфе* даются некоторые уточнения предложенного метода оценки эффективности, в частности отмечается принадлежность ТСЖ к некоммерческим ассоциациям – типу некоммерческих организаций, в которых потребители услуг и члены организации являются одними и теми же лицами. Таким образом, в случае ТСЖ задача сбора мнений потребителей услуг НКО упрощается – нужно опросить членов организации.

*Во втором параграфе* приводится подробное описание собранных данных.

Показатели выпуска ТСЖ включают оценку жильцами: 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.

Качество работы правления измерялось ответами на вопросы о его подотчетности, полноте и регулярности распространения правлением информации среди членов ТСЖ. В дальнейших расчетах индикатором качества работы правления являлась первая главная компонента названных показателей, объясняющая 78% их совокупной вариации.

Для характеристики материальных активов применялись два показателя — размер ТСЖ и возраст его зданий. Первый измерялся общим количеством жильцов в домах ТСЖ, второй — давностью постройки домов.

Нематериальные активы ТСЖ представлены в массиве данных опроса различными индикаторами социального капитала. Для измерения общего социального капитала применялся набор показателей, традиционно использующийся в исследованиях такого рода. Для оценки степени доверия между жильцами — одной из наиболее часто упоминаемых в литературе характеристик социального капитала, мы использовали ответ на вопрос об ожидании помощи со стороны соседей (в шкале от 1 до 4 баллов). Другие вопросы анкеты дали информацию об оказании конкретных видов помощи жильцами друг другу, регулярности уплаты денежных взносов, участию в волонтерской работе в ТСЖ, частоте проведения собраний ТСЖ и степени участия в них жильцов, давности проживания в доме. Ответы на вопросы об оказании и получении помощи от соседей сильно коррелированы между собой (коэффициент 0.78), поэтому в дальнейших расчетах использовалась первая главная компонента, объясняющая 89% вариации двух этих показателей. Аналогичное агрегирование было проделано для частоты проведения собраний и посещения их жильцами (коэффициент корреляции 0.72, первая главная компонента объясняет 86% вариации). Показатель давности проживания в итоге не использовался, т.к. наряду с характеристикой доверия и взаимопомощи в сообществе жильцов он одновременно содержит в себе сведения о возрасте домов и неоднородности состава жильцов (корреляции соответственно 0.55 и 0.23).

Для измерения специфического социального капитала применялись два показателя: 1) активность участия членов ТСЖ в общих собраниях товарищества и 2) внимание к мнению других членов ТСЖ; все они измерялись по пятибалльной шкале. Названные показатели положительно и статистически значимо коррелированы друг с другом, что подтверждает правомерность их интерпретации как различных характеристик одного и того же латентного фактора. В дальнейших расчетах использовалась первая главная компонента, объясняющая 85% их вариации.

Сети характеризовались показателями социально-экономической неоднородности состава жильцов и интенсивности общения между соседями. Первый из них измерялся в баллах по шкале от 1 до 3, второй – вопросами о количестве соседей, с которыми респондент при встрече разговаривает и к которым периодически ходит в гости. В виду коррелированности ответов на вопросы об общении между соседями (коэффициент корреляции 0.35) из них бралась первая главная компонента, объясняющая 68% вариации.

*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 получить точность оценок эффективности.

Стохастическая граница рассчитывалась в многопродуктовой спецификации, где компонентами выпуска  $y = (y_1, \dots, y_N)$  служили оценки качества услуг ТСЖ, а затратами  $x$  — плата за жилищно-коммунальные услуги в расчете на одного человека. 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:

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

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

$$\ln y_{Nit} = \alpha_0 + \sum_{n=1}^{N-1} \alpha_n \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} + \sum_{1 \leq n \leq m \leq N-1} \beta_{nm} \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} \ln \frac{y_{mit}}{y_{Nit}} + \gamma \ln x_{it} + \sum_{n=1}^{N-1} \delta_n \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} \ln x_{it} + c_{it} + u_{it} + v_{it} \quad (1)$$

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.

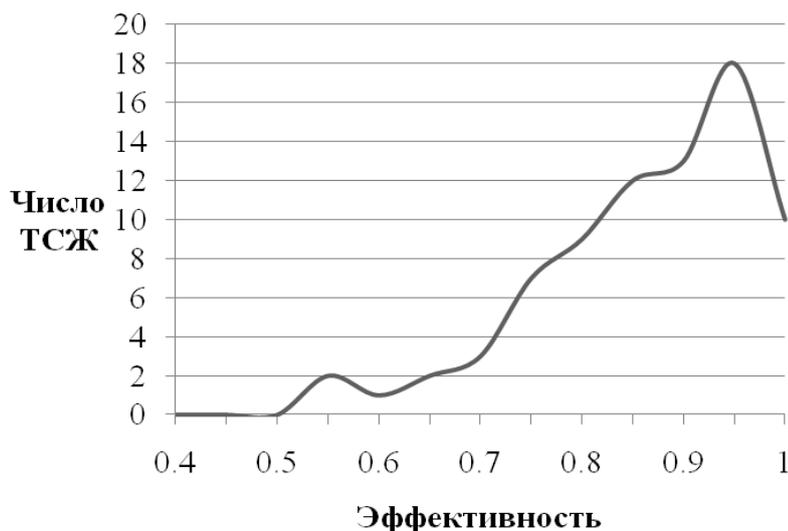
Оценка параметров уравнения (1) осуществлялась с помощью метода максимального правдоподобия, а оценки неэффективности с учетом логарифмических преобразований рассчитывались как  $\exp \left\{ E(u_{it} | \varepsilon_{it} = u_{it} + v_{it}) \mid \varepsilon_{it} = \hat{\varepsilon}_{it} \right\}$ . Такие 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 вектора 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. Распределение полученных таким образом оценок представлено на рисунке.



**Рис.** Эффективность 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).

При этом оценивалось уравнение вида:

$$\ln y_{Nit} = \bar{\alpha}_0 + \sum_{n=1}^{N-1} \bar{\alpha}_n \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} + \sum_{1 \leq n \leq m \leq N-1} \bar{\beta}_{nm} \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} \ln \frac{y_{mit}}{y_{Nit}} + \gamma \ln x_{it} + \sum_{n=1}^{N-1} \bar{\delta}_n \ln \frac{y_{nit}}{y_{Nit}} \ln x_{it} + c_{it} + u_i + v_{it} \quad (2)$$

в котором все предположения аналогичны модели (1), за исключением одинаковых для каждого ТСЖ оценок неэффективности.

Во второй альтернативной спецификации 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. Корреляции оценок эффективности ТСЖ по разным моделям превышают 0.78, достигая 0.96.

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 показателями, в основном характеризующими нематериальные активы ТСЖ: город, доля квартир в собственности людей, социально-экономическая неоднородность жильцов, частота проведения собраний и степень участия в них жильцов, оказание соседями помощи друг другу, общение с соседями, уплата денежных взносов за услуги ТСЖ, волонтерская работа в ТСЖ.

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 (полуноормального) распределения. Оценка такой модели также позволяет судить о влиянии экзогенных факторов на эффективность ТСЖ: если некоторая компонента вектора коэффициентов  $a$  положительна, то увеличение соответствующей компоненты вектора  $z$  уменьшает эффективность.

Отметим, что базовые факторы значимы, имеют одинаковые знаки и практически одну и ту же сравнительную силу влияния на эффективность почти во всех модификациях. Исключение составляют лишь две модели, которые однако соответствуют смещенным выборкам. 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/остатков регрессии работы правления на специфический социальный капитал (что можно назвать «чистым» показателем работы правления). При этом в обоих случаях сначала строится регрессия без контролируемых переменных, а затем добавляются показатели ожидания помощи от соседей и возраста домов (первый из них 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). При этом в последнем случае можно использовать как «грязный» показатель работы правления, так и очищенный.

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 влияют два фактора — давность постройки домов и специфический социальный капитал, характеризующие соответственно материальные и нематериальные активы ТСЖ, причем направление воздействия этих факторов соответствует ожиданиям — отрицательное для первого из них и положительное для второго. Более слабо выражено (положительное) воздействие общего социального капитала, измеряемого помощью соседей друг другу.
- Что касается размера ТСЖ, то он статистически значимо положительно влияет на эффективность (однако масштаб этого влияния мал). Эффект экономии на масштабе перевешивает возрастающие с размером ТСЖ издержки принятия коллективных решений. Положительный эффект размера усиливается, если ограничиться половиной выборки, образованной более крупными ТСЖ; этот факт означает, что эффект экономии на масштабе отчетливее проявляется с ростом размера товарищества, тогда как в меньших ТСЖ он оказывается «в тени» преобладающего (по своему влиянию) социального капитала.
- Факт наличия или отсутствия управляющей компании оказывается третьим по значимости фактором, при этом ее присутствие негативно сказывается на эффективности ТСЖ. ТСЖ, работающие без управляющих компаний, добиваются в среднем на 10% более высокой эффективности, чем ТСЖ, работающие с такими компаниями. Ни одно из ТСЖ-лидеров в нашей выборке не прибегает к услугам управляющей компании, а большинство аутсайдеров имеет с ними дело. Эти результаты

согласуются с многочисленными фактами навязывания ТСЖ управляющих компаний и использования последних в качестве инструментов «захвата» ТСЖ. Рынок услуг управляющих компаний в большинстве российских городов высоко монополизирован и контролируется приватизированными жилищно-коммунальными службами, сохранившими тесные связи с муниципальными властями.

- 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 людей.
- Более эффективные ТСЖ созданы по инициативе самих жильцов (а не муниципалитета или компании-застройщика) — очевидно, такое решение свидетельствует об уверенности жильцов в своей способности коллективно управлять общей собственностью и 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. Т.е. соотношение цены и качества услуг и в Москве, и в Перми обусловлено одними и теми же факторами. Это, несомненно, делает выводы более общими, и позволяет говорить о том, что ситуация в столичном городе в этом смысле схожа с гораздо менее крупным и модернизированным городом – Пермью.
- Из двух показателей сетей значимым для работы ТСЖ оказывается интенсивность общения между соседями, при этом с неожиданным знаком – влияние этого фактора на эффективность ТСЖ отрицательно. Этот вывод согласуется с известными исследованиями экономической отдачи на социальный капитал, например, S. Knack и Ph. Keefer,

показывающими, что наличие социальных сетей не способствует достижению более высоких экономических результатов. Кроме того, поскольку фактор общения с соседями положительно коррелирует с фактором ожидания помощи, обнаруженный факт может объясняться и мультиколлинеарностью.

- При использовании «чистого» показателя работы правления значимым оказывается как он, так и специфический социальный капитал, однако последний вносит больший вклад в объяснение вариаций оценок эффективности ТСЖ. «Грязный» же показатель работы правления оттягивает на себя все влияние. Таким образом, по аналогии с коммерческими фирмами, в ТСЖ велика роль качественного менеджмента. Однако он нуждается в «поддержке» социального капитала. Самостоятельный вклад правления в эффективность ТСЖ имеется, однако падает и уступает свое место специфическому социальному капиталу при наличии последнего. Результаты робастны к добавлению контролирующих переменных – ожидания помощи от соседей и возраста домов.
- При плохо работающем правлении более значимым становится традиционный социальный капитал (в данном случае измеряемый ожиданием помощи от соседей), в то время как при качественно работающем правлении более значима специфическая компонента социального капитала.

*В пятом параграфе* содержатся следующие из исследования практические рекомендации. Отмечается, во-первых, что в условиях недостатка социального капитала в России ТСЖ не могут считаться оптимальным способом управления, приемлемым для всех домов. Во-вторых, эффективность ТСЖ может быть изрядно увеличена. Соответствующие рекомендации сформулированы в следующем разделе.

### **III. Выводы и рекомендации**

Диссертационное исследование позволило получить следующие основные выводы.

1. При всех известных трудностях оценки эффективности организаций некоммерческого сектора оказывается возможным рекомендовать к использованию универсальные методы. В их основе – построение границы производственных возможностей и измерение расстояния до нее.
2. Опрос потребителей услуг НКО может быть действенным способом получения информации для измерения эффективности этих организаций.
3. Эффективность ТСЖ в нашей выборке варьируется в достаточно широких пределах, при этом в среднем возможно ее увеличение почти на 20%.
4. Основными факторами эффективности ТСЖ выступают состояние домов и специфический социальный капитал. При этом относительно первого это удивления не вызывает, в то время как влияние второго говорит о необходимости особого типа социального капитала для эффективной работы ТСЖ. Традиционный тип социального капитала способен объяснить лишь незначительную часть вариации оценок эффективности ТСЖ.
5. Важным для эффективности ТСЖ выступает качество работы правления. Однако оно требует «поддержки» в виде специфического социального капитала, в отсутствии которого оказывается недееспособным. Таким образом, успех ТСЖ зависит от способности людей распорядиться данными им возможностями нового института.
6. Потенциальные выгоды аутсорсинга части функций управляющим компаниям на практике не реализуются. Наличие управляющей компании на деле может приводить к снижению эффективности ТСЖ.

7. Сигналом успешности ТСЖ служит добровольность его создания – когда сами жильцы принимают решение о регистрации ТСЖ в своем доме.
8. Как показал пример ТСЖ, социальный капитал может играть ключевую роль в эффективности некоммерческих организаций.
9. Социальный капитал необходим для правильной работы новых институтов, без него они превращаются в пустые оболочки, подверженные захватам и манипуляциям.

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 многоквартирным домом.
2. Членство в ТСЖ при условии его создания в жилом доме должно быть всеобщим. Наличие собственников, не входящих в состав ТСЖ, подрывает основу его функционирования – социальный капитал, и отрицательно сказывается на представительности и подотчетности управляющих органов ТСЖ.
3. Для домов небольшого размера можно рекомендовать создание ТСЖ, объединяющих несколько таких домов.
4. Необходимо повышение информированности жильцов о важности их участия в общих собраниях ТСЖ – для формирования навыков совместного принятия решений по вопросам управления домом.
5. Для повышения эффективности работы ТСЖ нужны, прежде всего, вложения в улучшение качества жилищного фонда, выступающего на данный момент одним из решающих факторов эффективности ТСЖ.
6. Необходимо совершенствование механизмов принятия решений в домах, где значительная доля квартир находится в собственности муниципальных органов власти.

7. Нужны меры по развитию конкурентного рынка управляющих компаний. Эффективность работы ТСЖ сдерживается монополизированностью рынка и зачастую аффилированностью управляющих компаний с властью.
8. Необходимо добиваться большей прозрачности в деятельности управляющих компаний, что облегчило бы контроль жильцов над их работой.
9. В отсутствие 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. 0,84 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И., Пересецким А.А.; личный вклад автора 0,3 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. 1,22 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И., Пересецким А.А.; личный вклад автора 0,7 п.л.)
3. Борисова Е.И. Анализ эффективности в некоммерческом секторе: проблемы и решения. // Экономический журнал ВШЭ, 2009. Т. 13 . № 1. С. 80—100. 0,95 п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И.; личный вклад автора 0,5 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. 1,32 п.л. (в соавт. с Polishchuk L.; личный вклад автора 0,6 п.л.)
5. Borisova E. Performance Assessment of Russian Homeowners Associations: The Importance of Being Social. WP10/2010/01. The University – Higher School of Economics. – Moscow: Publishing House of the University – Higher School of Economics, 2010. – 32 p. 1,86 п.л. (в соавт. с Polishchuk L.; личный вклад автора 0,9 п.л.)
6. 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. п.л. (в соавт. с Полищуком Л.И.; личный вклад автора п.л.)
7. 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 п.л.)
8. 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. 0,6 п.л.