

ИНСТИТУТ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В РОССИИ: ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ И ДИСФУНКЦИИ

Д. Б. Литвинцев

Новосибирский государственный технический университет
г. Новосибирск, Россия
E-mail: denlitv@inbox.tru

Научный руководитель — д-р социол. наук, профессор *Л. А. Осьмук*

Аннотация. В статье анализируются этапы развития социального института общего собрания собственников многоквартирных домов в России (1991–2019 гг.). Применяя классификацию В. М. Полтеровича, мы обобщаем основные дисфункции социального института общего собрания (атрофия, отторжение, институциональный конфликт) как института, который не был исторически сформирован эволюционным путем, а внедрялся российским государством в процессе приватизации жилья. В заключении делается вывод о том, что данный институт развивается как дисфункциональный.

Ключевые слова: жилищная социология, многоквартирный дом, социальный институт, общее собрание, дисфункция института.

INSTITUTE OF THE GENERAL MEETING OF OWNERS OF AN APARTMENT BUILDING IN RUSSIA: STAGES OF DEVELOPMENT AND DISFUNCTIONS

D. B. Litvintsev

Annotation. The article analyzes the stages of development of the social institution of the general meeting of owners of apartment buildings in Russia (1991–2019). Applying the classification of V. M. Polterovich, generalizes the main dysfunctions of the social institution of the general meeting (atrophy, rejection, institutional conflict) as an institution that was not historically formed by evolution, but was introduced by the Russian state in the process of housing privatization. It is concluded that this institution is developing as dysfunctional.

Keywords: housing sociology, apartment building, social institution, general meeting, dysfunction of the institution.

Поскольку социальный институт — это одна из основных категорий в социологии, существует множество различных исследовательских подходов к его трактовке [5]. С одной стороны, согласно Дж. Коммонсу, социальный институт — это «совокупность норм права в какой-либо области общественных отношений, та или иная форма общественного устройства» [5, с. 60]. Дополняя данный подход идеями Д. Норта, можно определить институт общего собрания (ОС) собственников многоквартирного дома (МКД) как совокупность формальных норм жилищного права Российской Федерации (РФ), неформальных ограничений и санкций со стороны государства за их нарушение. С другой стороны, социальный институт (в том числе институт ОС собственников МКД) невозможно рассматривать вне статусно-ролевого континуума (Т. Парсонс и др.) и повседневных практик (П. Бергер, Н. Лукман и др.). В то же время социальный институт представляет собой продукт культурно-исторического развития (Э. Дюркгейм, Т. Веблен и др.), который в случае института ОС собственников МКД в России насчитывает не более 30 лет.

Опираясь в первую очередь на нормативный подход в трактовке социального института ОС собственников МКД, который формировался не естественно-историческим, а внедрялся искусственным путем российским государством после распада СССР в процессе перехода от советской административно-раздаточной системы к российской рыночно-договорной, можно выделить следующие этапы его становления и развития.

Начальный этап. С принятием Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в 1991 г. возникает потребность распоряжаться общим имуществом в МКД, удовлетворение которой требует совместных организованных (коллективных) действий [3]. Собственникам дается право образовывать различные объединения, самостоятельно определять организации для обслуживания МКД. Вместе с тем определяется и общая цель — надлежащее содержание МКД, находящегося в коллективной собственности.

Первый этап. В 1993 г. утверждаются формальные нормы и правила проведения общих собраний домовладельцев. Про-

исходит институционализация МКД как объекта архитектуры в кондоминиум — единый комплекс имущества (Указ Президента РФ от 23.12.1993 № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме»). В 1996 г. утверждаются процедуры, связанные с реализацией норм и правил проведения ОС домовладельцев. Определяются роли участников ОС — инициатор, председатель, секретарь и т. п. (Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»).

Второй этап. В 2004 г. с введением в действие Жилищного кодекса РФ утверждаются формы и порядок проведения ОС собственников МКД, процедуры голосования и оформления решений. ОС наделяется статусом органа управления МКД. Уточняются роли участников ОС. Закрепляется обязанность за собственниками МКД проводить ежегодное ОС. В 2015 г. решения и протоколы ОС собственников МКД признаются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия [1, с. 281]. Подобный шаг позволяет применять санкции за фальсификацию протоколов ОС — статью 327 Уголовного кодекса РФ. Также в 2015 г. утверждаются требования к оформлению протоколов ОС собственников МКД, что таким образом формализует и структурирует данный документ, а в 2019 г. эти требования актуализируются [2, с. 209–210].

Социальный институт ОС собственников МКД в России представлен не только формальными правилами и нормами, но и различными неформальными ограничениями, вытекающими из проблемы коллективных действий по распоряжению общим имуществом [3, с. 73–75]. Эти ограничения и недостаток санкций (например, за непроведение ежегодного ОС собственников МКД) усиливают дисфункции социального института ОС и могут быть обобщены в рамках классификации В. М. Полтеровича [4]. Подобный подход оправдан в виду того, что социальный институт ОС собственников МКД в России не является исторически сформированным эволюционным путем, как уже отмечалось выше.

1. *Атрофия и перерождение института* [4, с. 29]. Культура государственного и муниципального иждивенчества не способствует формированию активных и ответственных

собственников МКД, что таким образом делает институт ОС не востребованным у определенных групп населения России.

2. *Отторжение института* [4, с. 30]. Отсутствие конгруэнтности схожих социально-правовых институтов, регулирующих ОС (например, Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон «О собраниях, митингах, демонстрациях, шествиях и пикетированиях» от 19.06.2004 № 54-ФЗ), приводит к частичному отторжению социального института ОС собственников МКД.

3. *Институциональный конфликт* [4, с. 32], отражающий регулярные нарушения собственниками МКД формальных правил (например, фальсификация протоколов ОС, проведение ОС по вопросам, не относящимся к их компетенции, и др.).

4. *Парадокс передачи* [4, с. 33]. Институт ОС собственников МКД не был в чистом виде заимствован из чужой институциональной среды, в связи с чем парадокса передачи трансплантированного института как дисфункции не возникает.

Таким образом, несмотря на многочисленные формальные правила и нормы, институт ОС собственников МКД в России развивается как дисфункциональный в силу существенных неформальных ограничений и отсутствия значимых санкций.

Литература

1. Литвинцев Д. Б. Анализ официальной информации и документов по управлению многоквартирным домом как метод социологического исследования // Научный журнал «Вестник НГУЭУ». 2019. № 4. С. 278–285.
2. Литвинцев Д. Б. Формальные социальные институты в управлении многоквартирными домами в России: анализ протоколов общих собраний // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2020. № 2. С. 210–217.
3. Литвинцев Д. Б. Формирование жилищных классов, институтов общего имущества и общего собрания как результат приватизации жилья в России // Общество и экономика. 2021. № 1. С. 71–80.
4. Полтерович В. М. Трансплантация экономических институтов // Экономическая наука современной России. 2001. № 3. С. 24–50.
5. Шмерлина И. А. Понятие «социальный институт»: анализ исследовательских подходов // Социологический журнал. 2008. № 4. С. 53–69.