

18. ЧТо vazhno znat' pro vysshee obrazovanie v SSHA. Kratko o vysshem obrazovanii v SSHA // UniPage. Oficial'nyj sajt mezhdunarodnogo obrazovatel'nogo agentstva. 19 oktyabrya 2021 g.: URL: [https://www.unipage.net/ru/education\\_usa#:~:text=Srednyaya%20stoimost'%20goda%20obucheniya%20na,pokryvayut%20lish'%20nebol'shuyu%20chast'%20raskhodov](https://www.unipage.net/ru/education_usa#:~:text=Srednyaya%20stoimost'%20goda%20obucheniya%20na,pokryvayut%20lish'%20nebol'shuyu%20chast'%20raskhodov) (data obrashcheniya: 17.03.2022).

19. SHatikova N. Obuchenie inostrannyh studentov v Rossii v 2022 godu // VisaSam. 2022. 30 iyunya: URL: <https://visasam.ru/russia/rabotavr/inostrannye-studenty-v-rossii.html?ysclid=15v15fs24y382951274> (data obrashcheniya: 07.07.2022).

20. Eksport rossijskih obrazovatel'nyh uslug: Statisticheskij sbornik. Vyp. 10. M.: GIRYA im. A.S. Pushkina, 2020.

Д.Б. ЛИТВИНЦЕВ

**Общее собрание собственников многоквартирного дома:  
как повысить институциональное доверие?\***

**Аннотация.** В статье поднимается проблема доверия к одному из социально-экономических институтов в современном российском обществе — институту общего собрания собственников многоквартирного дома. Методологической основой исследования являются социологические принципы и подходы, допускающие возможность выражения чувств (одним из которых и является доверие) к социальным институтам. В работе использовались результаты преимущественно зарубежных исследований проблемы институционального доверия, а также данные ООН. В ходе исследования институт общего собрания собственников многоквартирного дома рассматривался как место проявления горизонтальной демократии, как квази-личность, а также как обладатель дискреционных полномочий. По ходу анализа имеющихся данных и теорий в статье делается сопоставление с

---

\* Пример ссылки при цитировании материалов журнала: Литвинцев Д.Б. Общее собрание собственников многоквартирного дома: как повысить институциональное доверие? // Философия хозяйства. 2022. № 5. С. 241—253.

условиями и проблемами функционирования института общего собрания собственников многоквартирного дома в России. На основе выявленных факторов и с учетом классификации драйверов доверия Дж. Кавана и др. предлагаются релевантные рекомендации, направленные на усиление доверия к данному институту, что в конечном счете будет способствовать повышению его функциональности в условиях российской действительности.

**Ключевые слова:** жилищная социология, жилищная политика, социальный институт, доверие институтам, общее собрание, собственники жилья, многоквартирный дом.

**Abstract.** The article raises the problem of trust in one of the socio-economic institutions in modern Russian society — the institution of the general meeting of owners of an apartment building. The methodological basis of the study is sociological principles and approaches that allow for the possibility of expressing feelings towards social institutions, one of which is trust. The work used the results of predominantly foreign studies of the problem of institutional trust, as well as UN data. In the course of the study, the institution of a general meeting of owners of an apartment building was considered as a place for the manifestation of horizontal democracy, as a quasi-personality, and also as the holder of discretionary powers. In the course of the analysis of the available data and theories, the article makes a comparison with the conditions and problems of the functioning of the institution of the general meeting of owners of an apartment building in Russia. Based on the identified factors and considering the classification of trust drivers by J. Kavanagh etc. offers relevant recommendations aimed at strengthening the credibility of this institution, which will ultimately help to increase its functionality in the conditions of Russian reality.

**Keywords:** housing sociology, housing policy, social institution, trust in institutions, general meeting, homeowners, apartment building.

УДК 316.334.2+332.871.1  
ББК 60.56+65.441

## Введение

Трансформация жилищной сферы России в процессе реформы ЖКХ характеризовалась становлением новых социально-экономических институтов (и релевантных практик), одним из которых стал институт общего собрания собственников многоквартирного дома. Являясь регулятором коллективных действий по распоряжению общим имуществом и подчиняя индивидуальные интересы коллективным, институт был внедрен государством с целью установления и поддержания режима коммунальной собственности в многоквартирных домах. Исследования показывают, что данный институт развивается как дисфункциональный, что в том числе может быть связано с низким уровнем доверия собственников многоквартирных домов к общему собранию как социальному институту [1]. Так, Т.П. Черемисина подчеркивает, что институциональная среда жилищных отношений зависит не только от развитости рынка жилья как такового, но и от уровня доверия в обществе (в том числе к его институтам) [3].

Департамент по экономическим и социальным вопросам «Организации объединенных наций» отмечает, что доверие является неотъемлемой частью функционирования любого общества. Доверие друг к другу, социальным институтам<sup>9</sup> и политическим лидерам — это важнейшие составляющие социального и экономического прогресса, позволяющие людям сотрудничать друг с другом. Снижение институционального доверия является медленным процессом, а его восстановление — долгосрочная цель. При этом измерить, доверяют ли люди институтам, достаточно сложно [13].

В основе представлений о том, что индивиды могут испытывать эмоции (в том числе доверие) по отношению к социальным институтам, лежит традиция социологического реализма, позволяющая рассматривать социальные институты как вещи — реально существующие социальные факты, к которым мы можем испытывать различные чувства. Например, Ф.К. Мюллер-Лиер еще в позапрошлом веке отмечал, что «...нет надобности подвергаться обязательно

---

<sup>9</sup> Целесообразно отметить, что понятия «доверие к институтам» и «институциональное доверие» в зарубежных исследованиях зачастую отождествляются [10; 5], хотя встречаются и другие интерпретации, например «гражданское доверие» [11].

пытке, чтобы иметь ненависть к этому институту» [2, 119]. Тем не менее сторонники традиции социологического номинализма также усматривают возможность интерпретации проблемы доверия к социальным институтам через анализ социальных взаимодействий и практик.

Доверие нередко является подходящим отношением, когда дело касается социальных институтов. Индивиды не просто склонны доверять институтам и чувствовать негодование, когда они противоречат их ожиданиям, но и зачастую имеют право и доверять, и негодовать по поводу работы институций, если последние не оправдывают оказанное доверие. Оно, по мнению Й. Клоостер, уместно там, где мы настолько информированы, насколько кто-либо может ожидать этого от нас, и где нормативные ожидания, которые мы имеем в отношении института, релевантны. Когда эти условия выполняются, доверие имеет место быть, даже если институт является анонимным в том смысле, что доступ к информации о его деятельности очень ограничен или даже отсутствует. Результатом всего этого является то, что мы можем доверять институтам, о существовании которых мы даже не знаем [9].

П. Лоре выделяет три модальности доверия социальным институтам: тоталитарное, либертарианское и либеральное. *Тоталитарное* доверие полностью и абсолютно подчиняет требования личности требованиям государства и его институтов. Институт всегда прав, он не подвергается никакому оспариванию или критике. Либертарианское доверие противоположно тоталитарному: индивид доверяет институту постольку, поскольку он служит его частным интересам. Доверие в данном случае — это форма социального договора, заключенного между индивидом и институтом, в рамках которого они обязуются соблюдать правила, при условии, что они гарантируют достижение взаимовыгодных целей. Либеральное доверие держится на расстоянии от двух предыдущих модальностей. Оно отвергает доверчивость и слепое соответствие, сохраняя критическое мышление; оно не подчиняет свою приверженность достижению задач и целей, поставленных исключительно в перспективе индивидуальной выгоды [10].

Л. Жаффро усматривает двойственную роль социальных институтов во взаимосвязи с феноменом доверия, основываясь на

гармоническом и дисгармоническом подходах: институты не только являются возможным объектом доверия, но и обеспечивают контекст, который способствует укреплению доверия или наоборот. Кроме того, социальные институты могут подвергаться различным формам и/или степеням доверия. Например, доверие по отношению к социальному институту может быть очень неявным или наоборот — демонстративным [7].

Обеспечивая приверженность отдельных лиц институтам, как отмечает Э. Терроне, социальная практика<sup>10</sup> соотносится с доверием, которое субъекты оказывают институтам. С одной стороны, социальная практика сама по себе поощряет доверительное отношение к институту, поскольку сама состоит из нормативных установок, которые представляют собой то, что должно придерживаться института. С другой — она же может быть усилена укреплением доверия, которое индивиды оказывают институтам, или, наоборот, ослаблена снижением этого доверия [12].

### Результаты и обсуждение

Доверие выступает основой многочисленных видов отношений как в повседневной жизни, так и в социальных институтах. Основываясь на предположении, что люди взаимодействуют для достижения общей цели, доверие может рассматриваться в дискурсе социально-эмоционального заражения — оно может быть заразным и/или вызывать заражение само по себе. По мнению С. Белли, доверие к социальным институтам выступает в качестве основы горизонтальной демократии, того типа демократии, где сообщество, в котором люди находятся вместе и разделяют коллективные эмоции, основано на доверии друг к другу как к «гражданам этой страны». Различные собрания являются местами для проявления горизонтальной демократии и неиерархических социальных отношений, поскольку они способствуют гражданскому участию, инновациям и прозрачности [4].

---

<sup>10</sup> Э. Терроне, в частности, использует термин «институциональная практика», понимая под этим социальную практику, состоящую из нормативных установок, которые не представляют собой конкретное поведение, а демонстрируют приверженность определенному институту.

Общее собрание собственников многоквартирного дома в России также может рассматриваться как место проявления горизонтальной демократии, участие в которой может характеризоваться в том числе как гражданское [1]. Взаимодействия собственников многоквартирного дома преследуют коллективную цель — надлежащее содержание общего имущества. Актуальными становятся вопросы: доверяют ли собственники многоквартирного дома общему собранию как социальному институту и почему не происходит социально-эмоционального заражения? Опираясь на результаты исследования С. Белли, можно предположить, что это связано с тем, что участники общих собраний (представляя собой в том числе соседское сообщество) не разделяют коллективные эмоции и не всегда находятся вместе (собственник может не проживать в многоквартирном доме).

Различные учреждения и непосредственно здания (например, многоквартирные дома) являются местами проведения интенсивных ритуалов, основанных на доверии. С. Белли отмечает, что наша способность правильно судить и быть оцененным как заслуживающий доверия субъект проявляется в социальном взаимодействии и выражается как эпистемическое доверие, согласно которому приверженность говорящего своим собственным словам является условием принятия аргументов со стороны слушателя. Эпистемическое доверие состоит из нескольких действий, основанных на чувствах ожидания, надежды и уверенности, а также точности, искренности, честности и открытости. Это эпистемическое доверие является основой для множества видов отношений в социальных институтах. При этом само доверие к социальным институтам ненадежно. Учитывая, что социальным субъектам приходится принимать решения в условиях отсутствия полной информации, для принятия этих решений необходимо доверие. В данном случае нарративы могут предоставить возможность для обеспечения доверия к социальным институтам, например, посредством общения между экспертами и потребителями [4]. Подобный подход может способствовать снижению недоверия к самому себе, что, по мнению Л. Жаффро, в рамках гармонического подхода может являться основой повышения доверия к социальному институту [7].

Полнота информации для принятия решений на общем собрании собственников многоквартирного дома — чрезвычайно важный

аспект. Ее недостаток также сказывается на надежности доверия к этому институту, а собственники нередко вынуждены принимать решения по повестке дня, не имея всей информации. В данном случае нарратив, который может способствовать повышению доверия к институту и снижению недоверия собственников самим себе в процессе принятия решений, — это общение между специалистами отрасли ЖКХ (в том числе представителями управляющих организаций и т. п.) и собственниками. Однако подобный нарратив возможен в большей степени при очном голосовании или до общего собрания, пока оно не перешло на заочный этап.

Исследователи отмечают, что смягчение социальной напряженности и чувства социальной изоляции может помочь остановить падение доверия к социальным институтам [6]. Данные рекомендации чрезвычайно актуальны применительно к институту общего собрания собственников многоквартирного дома. С учетом низкой интенсивности соседских отношений (особенно в высотных домах) чувство социальной изоляции у жителей возрастает, а развивающиеся различные фобии способствуют росту социальной напряженности [1]. В данном случае жилищная политика должна быть направлена на поддержание и активизацию соседских отношений с целью повышения доверия к рассматриваемому институту.

П. Лоре в результате своих исследований приходит к выводу о том, что чтобы социальный институт культивировал доверие, он должен соответствовать трем условиям:

- 1) институт должен иметь заведомо определенную положительную социальную функцию;
- 2) институт должен прибегать к социальным практикам, наделенным положительным моральным смыслом, превышающим (но не исключаящим) техническую компетентность или инструментальную рациональность;
- 3) институт должен своевременно аккредитовать свои постоянные склонности к функционированию в соответствии с этими практиками.

Эти три условия формулируют позитивную установку, *моральные предрасположенности и идентичность* во времени, которая позволяет рассматривать институт как квази-личность. И наоборот, квази-личностное недоверие к институту предполагает состояние

идентичности, двусмысленную социальную функцию и аморальные диспозиции (набор морально предосудительных или вызывающих недоверие практик — таких как обман, секретность, лоббирование) [10].

Сфера ЖКХ в России наполнена вызывающими недоверие социальными практиками. Общие собрания собственников помещений нередко критикуются за фальсификацию подписей, «секретность» отдельных материалов (например, экономическое обоснование тарифа на содержание жилья), а также, зачастую, лоббирование интересов управляющей организации, органов муниципальной или государственной власти. Таким образом, институт общего собрания собственников многоквартирного дома, рассматриваемый как квази-личность, начинает приобретать образ городского пройдохи-обманщика. Продолжая рассуждения в заданном дискурсе, отметим, что повышение доверия к рассматриваемому институту возможно за счет смены образа квази-личности, что возможно за счет повышения легитимности общих собраний и валидности их результатов, снижения влияния коммерческих организаций и органов власти, а также повышения доступности материалов для голосования.

Доверие также лежит в основе дискреционных полномочий. Там, где дискреционные полномочия используются произвольно, это может угрожать подорвать доверительные отношения между индивидами и институтами. П.Т. Ленард выделяет четыре фактора произвольности дискреционных полномочий [11]:

- 1) дискреционные полномочия должны осуществляться в пространстве, регулируемом верховенством права:
- 2) сами законы должны подлежать обоснованию:
- 3) правила должны быть не только определены заранее и публично известны, они должны применяться ко всем индивидам в равной степени:
- 4) в большинстве случаев приемлемо, если полномочия защищают закон с отсылкой на предоставление общественных или коллективно значимых услуг.

Институт общего собрания собственников многоквартирного дома может рассматриваться в дискурсе дискреционных полномочий, так как задает вид и содержание (полностью или частично) принимаемых коллективных решений. Несмотря на то, что



дискреционные полномочия данного института осуществляются в правовом пространстве (институт является формальным), жилищная политика России не является в достаточной степени доказательной. Далеко не все принимаемые жилищные законы обоснованы в полной мере. При этом уровень жилищной грамотности собственников многоквартирных домов достаточно низкий — не все правила владения, пользования и распоряжения общим имуществом публично известны [1].

В данном случае доверие к институту общего собрания собственников многоквартирного дома как обладающему дискреционными полномочиями в России возможно за счет расширения доказательной базы жилищной политики и повышения жилищной грамотности населения посредством жилищного просвещения.

Дж. Кавана, К.Г. Карман, М. Дейорео, Н. Чендлер и Л.Э. Дэвис выделили пять компонентов надежности (драйверов доверия), которые, безусловно, имеют разный вес в различных социальных институтах: компетентность, честность, производительность, точность и актуальность предоставляемой информации [8]. Компетентность и честность специалистов сферы ЖКХ как экспертов — один из основополагающих принципов эффективного функционирования отрасли и в том числе немалозначимый драйвер доверия к институту общего собрания собственников многоквартирного дома. От честности и компетентности работников управляющих организаций во многом зависят точность и актуальность материалов для голосования, обоснованность тарифов на содержание жилья и т. п. Производительность же в сфере ЖКХ — критический фактор. Однако в контексте общего собрания его необходимо рассматривать не как производительность управляющей организации (например, в части ликвидации аварийных ситуаций), а именно как производительность самого института, т. е. возможность собственников многоквартирных домов оперативно и результативно принимать коллективные решения посредством института общего собрания. И в данном случае особенно в больших домах наблюдается немало трудностей.

### **Заключение**

Индивиды испытывают чувства по отношению к социальным институтам. Правомерно с социологической точки зрения (как в

рамках традиции реализма, так и номинализма) утверждать, что можно любить или ненавидеть те или иные институты, а также доверять им или нет. Институт может как сам по себе быть объектом доверия, так и культивировать это доверие среди индивидов, в том числе посредством релевантных социальных практик. Доверие институтам, играющее важную роль в любом обществе, может принимать разную форму (тоталитарное, либертарианское или либеральное) и проявляться в разной степени (скрытое или демонстративное доверие), что в том числе является причиной сложности его измерения.

Причин недоверия институту общего собрания собственников многоквартирного дома в России, который в том числе рассматривался в дискурсе горизонтальной демократии, как квази-личность и как обладатель дискреционных полномочий, несколько:

- невозможность находиться вместе (соседская общность представлена жильцами дома, а не собственниками, часть из которых может проживать за границей и т. п.);
- не все собственники разделяют коллективные эмоции (что связано с тем, что они руководствуются различными институциональными предписаниями в отношении пользования своим жилищем);
- неполнота информации для принятия решений на общих собраниях,
  - социальная напряженность и чувство социальной изоляции у отдельных жителей-собственников многоквартирных домов (в первую очередь высотных);
  - не вызывающие доверия и/или морально предосудительные социальные практики (фальсификация подписей, «секретность» материалов для голосования, лоббирование сторонних интересов);
  - недостаточная доказательность жилищной политики и низкий уровень жилищной грамотности собственников многоквартирных домов;
  - низкая компетентность и нечестность специалистов сферы ЖКХ, низкая производительность самих собраний, недостаточная точность и актуальность предоставляемой информации управляющими организациями.

Доверие к социальным институтам ненадежно в виду отсутствия полной информации для принятия различных решений, в том числе на общем собрании собственников многоквартирного дома. В данном случае с целью повышения доверия к данному институту, с одной стороны, необходимо повышать открытость сферы ЖКХ в России и информированность самих собственников, с другой стороны, повышение доверия должны обеспечить релевантные нарративы — общение между собственниками многоквартирных домов и экспертами отрасли (по аналогии с общением пациента и врача), чья компетентность должна подтверждаться не только опытом работы в отрасли, но и соответствующим высшим образованием. В конечном счете государство как автор реформы ЖКХ должно способствовать повышению компетентности и честности специалистов отрасли, а также повышению точности и актуальности предоставляемой информации.

Снижение социальной напряженности и чувства социальной изоляции возможно за счет развития соседских отношений и их поддержки на различных уровнях органами власти. Это отчасти будет способствовать тому, что большая часть жителей-собственников будет разделять коллективные эмоции. Повышение доверия социальным практикам общих собраний возможно за счет ужесточения санкций за нарушения формальных правил, а также снижения влияния частных организаций на ход голосования. При этом все «правила игры» должны быть публично известны и применяться ко всем индивидам в равной степени, жилищная политика должна быть доказательной, а жилищное просвещение должно лежать в основе повышения жилищной грамотности собственников многоквартирных домов.

Предложенные мероприятия, основанные на зарубежном опыте исследования проблем доверия к социальным институтам, позволят не только повысить производительность института общего собрания собственников многоквартирного дома в России, но и усилить доверие к нему, что будет способствовать повышению его функциональности и эффективности в целом. Это в конечном счете будет способствовать реализации декларируемых целей управления многоквартирными домами, а именно обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

### *Литература*

1. *Литвинцев Д.Б.* Жилищная социология. Институт общего собрания собственников многоквартирного дома / Под ред. Л.А. Осьмук. Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2022.
2. *Мюллер-Лиер Ф.* Социология страданий / Пер. с нем. П. Берман. М.: «Земля и Фабрика», 1925.
3. *Черемисина Т.П.* Жилье в России. Экономические механизмы активизации и оздоровления в сфере жилищного строительства // ЭКО. 2006. № 4 (382). С. 99—115.
4. *Belli S.* Zigzagging between Trust and Social Institutions // *EASST Review*. 2015. No. 34 (2). P. 31—34.
5. *Bornstein B.H., Tomkins A.J.* Institutional Trust: An Introduction // *Motivating Cooperation and Compliance with Authority*. Nebraska Symposium on Motivation, Vol. 62 / B. Bornstein, A. Tomkins (eds.). Cham: Springer, 2015.
6. *Fondeville N., Özdemir E., Medgyesi M., et al.* Societal Change and Trust in Institutions. Luxembourg: Eurofound Publications Office, 2019.
7. *Jaffro L.* Harmonic and Disharmonic Views of Trust // *Rivista di estetica*. 2018. No. 68. P. 11—26.
8. *Kavanagh J., Carman K.G., DeYoreo M., Chandler N., Davis L.E.* The Drivers of Institutional Trust and Distrust: Exploring Components of Trustworthiness. Santa Monica, California: RAND Corporation, 2020.
9. *Klooster J.* Trusting anonymous institutions // *Rivista di estetica*. 2018. No. 68. 2018. P. 69—82.
10. *Lauret P.* Why (and How to) Trust Institutions? Hospitals, Schools, and liberal Trust // *Rivista di estetica*. 2018. No. 68. P. 41—68.
11. *Lenard P.T.* Trust, Discretion and Arbitrariness in Democratic Politics // *Rivista di estetica*. 2018. No. 68. P. 83—104.
12. *Terrone E.* Istituzioni e pratiche. Le due sfere della realtà sociale // *Rivista di estetica*. 2018. No. 68. P. 27—40.
13. Trust in Public Institutions: Trends and Implications for Economic Security // The United Nations Department of Economic and Social Affairs: URL: <https://www.un.org/development/desa/dspd/2021/07/trust-public-institutions/> (дата обращения: 25.07.2022).

### *References*

1. *Litvintsev D.B.* Zhilishchnaya sotsiologiya. Institut obshchego sobraniya sobstvennikov mnogokvartirnogo doma / Pod red. L.A. Os'muk. Novosibirsk: Izd-vo NGTU, 2022.
2. *Myuller-Lier F.* Sotsiologiya stradanij / Per. s nem. P. Berman. M.: «Zemlya i Fabrika», 1925.
3. *CHeremisina T.P.* Zhil'e v Rossii. Ekonomicheskie mekhanizmy aktivizatsii i ozdorovleniya v sfere zhilishchnogo stroitel'stva // EKO. 2006. № 4 (382). S. 99—115.