

УДК 352/354

Т.В. Малеева, К.С. Афанасьев

ГАОУ ВО ЛО «Ленинградский государственный университет им. А.С. Пушкина»,
Санкт-Петербург, email: Maleeva_T@mail.ru, k.afanasiev@lengu.ru

РОЛЬ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В ОРГАНИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ

Ключевые слова: управление многоквартирным домом, управляющие компании, местное сообщество, соседское взаимодействие, общественное участие.

В работе рассматривается проблема организации взаимодействия жителей в процессе решения проблем функционирования жилищно-коммунального комплекса. В результате проведенного исследования выявлено, что управляющие компании в новых жилых комплексах демонстрируют стремление к наибольшей степени контроля над формами самоорганизации жителей многоквартирного дома. При этом социальный эффект от самостоятельного решения жилищных проблем способен в значительной степени обеспечить достижение задач реформы жилищно-коммунального хозяйства посредством вовлечения в процесс активных граждан. В результате рассмотрения проблемы выявлены зоны активности жителей многоквартирных домов и способы воздействия на них органов публичной власти.

T.V. Maleeva, K.S. Afanasev

Pushkin Leningrad State University, Saint-Petersburg, email: Maleeva_T@mail.ru,
k.afanasiev@lengu.ru

THE ROLE OF PUBLIC AUTHORITIES IN THE ORGANIZATION OF SOCIAL INTERACTION IN RESIDENTIAL COMPLEXES

Keywords: apartment building management, management companies, local community, neighborhood interaction, public participation.

The paper considers the problem of organizing the interaction of residents in the process of solving housing problems. As a result of the research, it was revealed that management companies in new residential complexes demonstrate a desire for a high degree of control over the forms of self-organization of residents of an apartment building, while the social effect of self-solving housing problems can significantly ensure the achievement of housing and communal services reform objectives through the involvement of active citizens in the process. As a result of the consideration of the problem, zones of activity of residents of apartment buildings and ways of influencing them by public authorities have been identified.

Современная городская жизнь в значительной степени ассоциируется с высокой плотностью населения, большим количеством актов повседневного взаимодействия и формированием более или менее устойчивых сообществ на основе «слабых связей», не предполагающих предварительное личное знакомство и взаимные обязательства участников. Одновременно в насыщенной и плотной социальной жизни существует проблема одиночества и разобщенности по месту проживания, что чаще всего проявляется в многоквартирных домах.

В соответствии с современным жилищным законодательством нашей страны многоквартирный дом (МКД) состоит минимум из двух квартир и общего имущества (состав его определяется

Жилищным кодексом РФ), а также может включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью дома [1, ст. 16 п. 6].

На практике МКД отличаются не только по объемно-техническим характеристикам, правовому статусу проживающих, экономическим параметрам, но и по числу фактических жильцов и иным параметрам. Как следствие этого, ситуация с поведением, взаимоотношением жильцов, их вовлеченностью в управление своей собственностью, их заинтересованность и включенность в решение общих вопросов, связанных с обслуживанием жилого фонда, очень разнится. И чем больше жилой объект, тем

сложнее выстраиваются процессы социального взаимодействия жителей [2].

Зачастую современный житель крупного города остается невовлеченным в социальные процессы на уровне дома, ограничиваясь эпизодическим участием в принятии решений по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг или формирования соответствующих выборных органов. Проблему усугубляет и значительная доля жилых помещений, сдаваемых в наем, а также неготовность к живому взаимодействию за рамками домовых чатов в мессенджерах и социальных сетях [3].

Между тем, потребность во взаимодействии соседей обусловлена необходимостью формирования общественного потенциала жителей дома для усиления переговорной позиции с различными органами государственной и муниципальной власти, с управленческими структурами на уровне микрорайона, жилого квартала и дома, ремонтно-строительными и ресурсонабжающими организациями.

Цель исследования

Целью настоящего исследования является рассмотрение особенностей организации взаимодействия жителей в процессе решения актуальных проблем и определение стадий формирования соседского сообщества. Итогом рассмотрения служат рекомендации органов власти по учету роли управляющих организаций, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников недвижимости в содействии или воспрепятствованию развитию формирования устойчивого взаимодействия живущих рядом горожан вне зависимости от правового статуса (собственник или арендатор) в отношении жилого помещения, что обеспечивает практическую значимость работы.

Материал и методы исследования

Основой для написания данной работы послужило исследование «Инициативное благоустройство в Санкт-Петербурге» (2019-2022), проведенное с участием одного из авторов и заставившее по-новому взглянуть на стадии развития инициатив на уровне местного сообщества в современном городе [4].

Так были определены четыре типа активностей, связанных с самоорганизацией жителей в процессе решения вопросов по улучшению среды проживания: временные виды активности (субботники, соседские праздники, мероприятия культурно-просветительского характера), ЖКХ-арт (самостоятельное благоустройство территории вокруг дома с помощью подручных средств и материалов), самостоятельный ремонт и восстановление требующих этого объектов на территории или вокруг жилого дома (лестницы, витражи, двери, скамейки, проезды и пешеходные дорожки), организация полноценных дворовых пространств, доступных не только жителям дома и выполняющих тем самым функции общественных пространств. Тем не менее, в ходе интервью с активистами и инициативными жителями было определено, что в новых жилых комплексах преимущественно на территории Приморского, Красносельского, Кировского, Фрунзенского и Пушкинского районов указанные виды активности жителей, способствующие их консолидации и преодолению разобщенности, зачастую наталкиваются на равнодушие со стороны управляющих компаний, в той или иной степени аффилированных с застройщиками.

Таким образом, в настоящей работе с помощью методов опроса и наблюдения предпринята попытка определения роли организационно-управленческих факторов (прежде всего – формы организации управления многоквартирным домом) в формировании устойчивых соседских сообществ, способных к самоорганизации и конструктивному взаимодействию в ходе решения актуальных проблем по вопросам управления, взаимопомощи и организации культурно-досуговых мероприятий [5].

Дополнительными методами исследования являются статистический анализ, сравнительный метод, а также контент-анализ соседских чатов и социальных сетей.

Результаты исследования и их обсуждение

Активное соседское сообщество в современном городе способно выполнять целый спектр, как традиционных, так и относительно новых видов деятельности, находить разрешение конфликтов

в повседневном формате без участия представителей власти. Об этом в своих исследованиях писала еще Джейн Джекобс, подчеркивая особую роль neighborhoods – «округов» в организации взаимодействия городских жителей, о роли соседских связей пишут и современные зарубежные авторы, например Чарльз Элликсон [6].

К подобным видам побуждения активности, выявленных в процессе исследования, жителей МКД крупных городов можно отнести:

- информирование жителей дома о предстоящих или прошедших событиях, необходимости решения актуальной проблемы (в том числе – помощи конкретному человеку) или недопустимости какой-то деятельности с помощью объявлений на доске или посредством электронных каналов коммуникаций;

- организацию совместных мероприятий, включая соседские чаепития, обмен ненужными вещами и книгами («свопы»), совместный просмотр фильмов, генеральную уборку подъездов или субботники;

- помощь в решении бытовых проблем: организация фондов проката или временной аренды электрических приборов и вещей, присмотр за больными или детьми, доставку продуктов и лекарств, помощь в обустройстве новоселам;

- различные виды деятельности в рамках инициативного благоустройства и украшения силами жителей придомовой и дворовой территории: клумбы, палисадники, городские огороды, украшение входной группы к праздникам, восстановление элементов исторических интерьеров;

- содействие консолидации жителей дома в решении общих проблем во взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями и органами власти по вопросам соблюдения жилищного законодательства [7; 8; 9].

Представим варианты реализации указанных выше видов деятельности в зависимости от способа управления многоквартирным домом и отношения к заявленным форматам соседского взаимодействия, выявленные на основе наблюдения и в ходе опросов представителей указанных организаций и жильцов многоквартирных домов (табл. 1).

Как видно из таблицы 1, наибольшую степень контроля над самоорганизацией жителей в процессе повышения качественных характеристик среды проживания демонстрируют управляющие компании в новых жилых комплексах. Полагаем, что причиной этого могут быть следующие факторы и мотивационные составляющие:

- внутренний контур: стремление к контролю в системе принятия ключевых решений, в том числе, в финансово-хозяйственной сфере за счет минимизации возможностей роста социального капитала отдельных жильцов (групп жильцов) вследствие успешного решения актуальной проблемы или организации конструктивного взаимодействия граждан;

- внешний контур: борьба с потенциальными конкурентами за право управления многоквартирным домом и реализация принципов патернализма в деле решения проблем жителей;

- фактор репутации и имиджа в реализации будущих проектов строительства и ввода в эксплуатацию жилых комплексов; в данном случае аффилированная со строительной фирмой управляющая компания демонстрирует актуальные сценарии комфортной жизни, зачастую – вне зависимости от класса объекта недвижимости.

Заслуживает внимания и пристальное внимание управляющих компаний новых жилых комплексов к созданию инфраструктуры соседского взаимодействия. Традиционно в западной практике соседский центр (community center) создавался по согласованию с местной властью как элемент необходимой социальной инфраструктуры и выполнял целый ряд значимых для местного сообщества функций: от совместного досуга до места сбора для решения важных вопросов [10; 11]. Такое решение в жилой застройке начинает использоваться в развитии территории и наших городов. Так, в настоящий момент (на конец июня 2024 года) в Санкт-Петербурге насчитывается около 120 соседских центров, расположенных, как правило, на первых этажах зданий и предоставляющих частично платные или бесплатные услуги жителям многоквартирного дома или нескольких домов в составе жилого комплекса.

Таблица 1

Виды общественной активности в МКД с разными формами обслуживания и управления

Вид активности	УК в новом жилом комплексе	УО традиционного типа (ЖКС района)	ЖСК	ТСН (ТСЖ)
Информирование жителей дома о предстоящих или прошедших событиях	Наполнение информационных стендов контролируется слабо, но противоречащая позиции УК информация удаляется	Отношение индифферентное, объявления соседствуют с официальной информацией	Объявления создаются неравнодушными жителями и по согласованию с руководством вывешиваются на стенд	Каждый может вывесить объявление на любую тему
Организация совместных мероприятий	Организуются в специально созданных соседских (комьюнити) центрах	Реализуются на базе социальных учреждений или в квартирах жителей, летом – на улице	Не реализуются	Организуются по мере необходимости силами жителей
Помощь в решении бытовых проблем	Посредством домовых чатов под контролем УК	Посредством домовых чатов	Посредством домовых чатов и объявлений	Посредством домовых чатов и организации мероприятий
Инициативное благоустройство	Не допускается, сбор заявок централизован	Допускается, но есть риск ликвидации в связи с нарушением технических норм и требований безопасности	Допускается через взаимодействие (согласование) с ответственными органами власти	Допускается по согласованию с жителями
Содействие консолидации жителей дома	Допускается за рамками полномочий УК	Носит стихийный характер, могут существовать несколько инициативных групп	Организовано взаимодействие с органами власти и контрольными органами	Носит характер согласованной позиции, при необходимости проходит сбор подписей

Источник: составлено авторами.

Управляющие организации традиционного типа в целом индифферентно относятся к самоорганизации жителей в процессе решения жилищных проблем из-за большого количества многоквартирных домов и жилых комплексов, находящихся в управлении. Не в последнюю очередь влияет и фактор значительного износа жилого фонда, находящихся под управлением Жилкомсервисов в районах Санкт-Петербурга: в основном данные управленческие структуры сосредоточены на ликвидации аварий и на работе с обращениями граждан в формате инцидент-менеджмента. В связи с этим любая активность жителей, не выходящая в поле публичного реагирования и не влияющая напрямую на оценку эф-

фективности управления МКД игнорируется до момента появления недовольных. Например, жители центральных районов города (Центрального, Василеостровского, Адмиралтейского и Петроградского) часто инициатируют как стихийное благоустройство дворовых территорий, так и самостоятельный ремонт подъездов. И только в случае обращений со стороны одного или нескольких граждан могут быть приняты меры по согласованию или ликвидации результатов совместной деятельности жильцов.

Жилищно-строительные кооперативы как промежуточная форма между Жилкомсервисами и ТСЖ сочетают в процессе организации взаимодействия жителей и самостоятельного решения

ими насущных проблем элементы первой и второй. При этом вследствие меньшей аффилированности с органами власти и большей сплоченности жильцов (прежде всего – собственников жилых помещений) любая инициатива рассматривается исходя из вероятности применения штрафных санкций. При этом председатели ЖСК учитываются и правовые риски рассматриваемых практик. К примеру, нередки случаи самостоятельного ремонта подъездных путей к жилым комплексам силами жильцов, при этом уже на стадии планирования, как правило, имеется вся необходимая техническая и разрешительная документация.

Наконец, товарищества собственников жилья (недвижимости) демонстрируют наибольшую степень независимости и, вследствие четко определенного правового статуса, имеют возможность осуществлять любые виды деятельности в пределах территории осуществления управления. При этом из-за высокого уровня вовлеченности и активности жителей решения по улучшению облика двора, подъезда или части прилегающих территорий решаются быстро и эффективно. Заслуживает внимания и практика краудфандинга – коллективного сбора средств для реализации того или иного проекта. Этот инструмент, например, используется для восстановления исторического облика (двери, витражи, элементы декора) жилых зданий. При этом сумма взноса не фиксирована и каждый может выделить денежную сумму без ущерба для бюджета домохозяйства. Отметим, что в последнее время именно в МКД, где создано ТСЖ реализуются относительно новые, но уже устоявшиеся практики совместного использования общих ресурсов: фонды проката бытовых приборов, велосипедов и детских колясок; пункты обмена книгами (буккроссинг); детские комнаты и пункты сбора разделенных по категориям бытовых отходов (макулатура, пластик, стекло). Последние обеспечивают пусть и небольшой, но приток финансовых средств для реализации упомянутых выше проектов.

Выводы

Исследование показало, что интенсивность, насыщенность и результа-

тивность соседского взаимодействия жильцов дома находится в прямой зависимости от комбинации организационно-управленческих факторов, в том числе от выбранного способа управления. Так, в многоквартирных домах, управляемых организациями традиционного типа (районными Жилкомсервисами или альтернативными организациями в старом жилом фонде) наблюдается стихийное и неуправляемое взаимодействие жильцов, в значительной степени зависящее от наличия среди проживающих активных граждан с опытом подобной деятельности. В случае с жилищно-строительными кооперативами преобладающее значение имеют сложившиеся связи с органами власти и опыт конструктивного взаимодействия с ними, в том числе, на стадии строительства. Товарищества собственников жилья (недвижимости) характеризуются наличием горизонтальной самоорганизации на основе выборности и консенсусной модели при распределении ресурсов для осуществления деятельности. В случае с управляющими компаниями в новых жилых комплексах можно столкнуться даже со стремлением перехватить инициативу жителей.

Объективная предрасположенность к формированию соседских взаимоотношений и сообществ для нашего общества традиционна. Наша законодательная база [1] дает возможность создания советов дома, ТСН, правления и других форм взаимодействия в рамках дома и даже подъезда. Эти формы работают успешно при активной позиции жильцов. Однако, практика показывает, что пока сам по себе этот процесс находится в вялотекущем состоянии, хотя он востребован и продуктивен. Поэтому, особенно в крупных городах, в районах с плотной многоэтажной застройкой, нужны организационные импульсы, прежде всего, от органов публичной власти регионального и местного уровня [12].

Таковыми формами организационного воздействия с учетом вышеизложенного могут быть:

А. Организация конкурсов в сфере инициативного благоустройства (в том числе, в формате городских огородов) для отбора и масштабирования лучших практик жителей многоквартирных домов и жилых комплексов.

Б. Развитие инициатив в рамках территориального общественного самоуправления с последующей регистрацией в качестве юридического лица. Для этого, прежде всего, необходимо активное участие органов местного самоуправления в формате консультаций и информационно-организационного сопровождения инициатив граждан по месту жительства.

В. Интеграция различных форм самоорганизации жителей в процессы инициативного бюджетирования с последующим обучением и вовлечение наиболее активных граждан в работу совещательных структур при органах власти.

Г. Весьма плодотворным форматом взаимодействия с жителями является согласование проектов решений органов власти по вопросам застройки территории, выносимых на публичные слушания. Это позволит в значительной степени минимизировать информационно-

коммуникационные риски в процессе реализации инвестиционных проектов через предотвращение недовольства жителей близлежащих домов.

В заключение отметим, что изучение фактов самоорганизации жителей в условиях современного города требует учитывать не только культурные, правовые и исторические аспекты, но и организационно-управленческие факторы, способствующие или препятствующие формированию устойчивых соседских сообществ, способствующих улучшению как социально-психологического, так и культурно-бытового аспектов. Организация процессов социального взаимодействия в жилых комплексах крупных городов должна стать одним из важнейших слагаемых в деятельности муниципальных образований и управляющих организацией жилищно-коммунального комплекса всех типов.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024). [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 01.06.24).
2. Киракосян С.А., Одначев П.С. О формировании концепции добрососедства в российском жилищном праве // Право и политика. 2021. № 6. С. 45-57.
3. Полищук Л. Ждать начальства или скинуться самим: социальный капитал в жизни города // Стимулы. Парадоксы. Провалы. Город глазами экономистов / Под ред. В. Аузана. М.: Stelka Press, 2015. С.112-135.
4. Афанасьев К.С., Степанова Е.С. Инициативное благоустройство в Санкт-Петербурге: от ЖКХ-арта к тактическому урбанизму // Интеракция. Интервью. Интерпретация. 2022. Т. 14. № 3. С. 124-153.
5. Афанасьев К.С., Вишняков П.А. К вопросу о факторах формирования местных сообществ // Проблемы и пути социально-экономического развития: город, регион, страна, мир: VII междунар. науч.-практ. конф.: сб. ст. / отв. ред. Н.М. Космачёва. СПб: ЛГУ им. А.С. Пушкина, 2017. С. 106-113.
6. Элликсон Р. Порядок без права: как соседи улаживают споры / пер. с англ. М. Маркова. М.: Изд-во Института Гайдара, 2017. 520 с.
7. Смирнова И.Н. «Живущие рядом»: Соседские взаимоотношения в городском пространстве // Вестник Ивановского государственного университета. Серия: Естественные, общественные науки. 2016. № 1. С. 56-63.
8. Нотман А.В. Перспективы реализации модели соуправления в российских мегаполисах: новый гражданский активизм и микролокальные городские режимы // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Серия: Социальные науки. 2021. № 2 (62). С. 86-94.
9. Желнина А.А., Тыканова Е.В. Формальные и неформальные гражданские инфраструктуры: современные исследования городского локального активизма в России // Журнал социологии и социальной антропологии. 2019. № 22 (1). С. 162-192.
10. Шомина Е.С. Соседские центры как элемент инфраструктуры соседского сообщества. // Экономические и социально-гуманитарные исследования. 2015. № 4 (8). С. 95-104.
11. Руденко Л.Д. Особенности соседства как социального института // Вестник Ярославского государственного университета им. П. Г. Демидова. Сер.: Гуманитарные науки. 2013. № 3. С. 99-102.
12. Косарев В., Павлов П., Каукин А. Социальный капитал как фактор экономического роста российских регионов // Экономическая политика. 2019. № 5. С. 124-149.