

## СОБСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ КАК СОМНИТЕЛЬНОЕ БЛАГО

Н. К. Дятлова

## PRIVATE DWELLING AS A PRECARIOUS GOOD

N. K. Dyatlova

В статье обосновывается предположение о том, что особый отечественный случай приватизации квартир в домах коллективного проживания трансформирует институт частной собственности. Формальное действие – проведение приватизации жилых помещений – не соответствует планируемому содержанию. В частности, можно сделать вывод об отсутствии эффективного собственника. Реализуемый процесс приватизации, а также политическая по своей сути установка на некую условную обязательность и доступность собственного жилья, также способствует перенаправлению инвестиционных потоков в экономике государства. Анализ частного случая институализации отношений собственности и модели поведения государства может являться иллюстрацией формирования гибридного вертикального социального контракта.

The paper substantiates the assumption that the special case of domestic privatization transforms the institution of private property. Formal action – the privatization of residential premises, does not correspond to the planned content. In particular, one can make an assumption that there is no effective ownership. The implemented privatization process, as well as the setting for a certain conditional commitment and availability of private premises, which is political in nature, contributes to investment flows redirection within the economy of the state. The analysis of the particular case of the institutionalization of property relations and state action model can be an illustration of the formation of a hybrid vertical social contract.

**Ключевые слова:** частная собственность, приватизация жилья, благо с отрицательным эффектом.

**Keywords:** private property, privatization of housing, the good of a negative effect.

Основой экономической реформы являются постепенные преобразования действующих институтов: государственного управления, финансовой системы, прав собственности, социальной инфраструктуры. Системные институциональные преобразования – это априорная возможность создать опорные точки будущего экономического роста. Вся политика должна быть ориентирована на создание условий для обеспечения потенциала будущего роста.

Одним из направлений системных преобразований выступает формирование института частной собственности. Собственность имеет двойственную природу: как экономическая категория, выражающая отношения между людьми по поводу присвоения и отчуждения средств производства и создаваемых с их помощью материальных благ в процессе их производства, распределения, обмена и потребления; и как юридическая категория, представляющая собой субъективное толкование объективно сложившихся отношений присвоения, результат признания и закрепления обществом того, что уже сложилось в регулятивной форме [7].

В странах с транзитивной экономикой реформы, связанные с процессами приватизации и национализации, являются определяющими для последующего этапа экономического развития. Как правило, национализация выступает как антикризисная мера, приватизация – как способ стимулирования экономического роста. Процессы национализации и приватизации инициируются властью. Эрнандо де Сото обосновал в своей работе «Загадка капитала» перманентный характер таких преобразований [10]. Он показал, что государства, добившиеся процветания, изначально сталкивались с проблемами, стоящими сегодня перед странами догоняющего развития. Прежде всего, это

была задача институционального закрепления прав собственности, придания им признанного и легального характера. Кроме того, трансформация отношений собственности, формирование многообразия форм ее реализации осуществляются с целью концентрации имущества в руках эффективного собственника, способного обеспечить приумножение этих активов [2; 4; 6].

В современных социальных науках укоренился термин, применяемый к странам с транзитивной экономикой, характеризующий системный характер трансформационных процессов. Речь идет о понятии *догоняющего развития*. Это чрезвычайно многогранное построение, сочетающее в себе признаки как рефлексивности (неосознанности, машинальности), так и рефлексивности (в понимании соответствия и последовательности, отраженности и возвратности). Если первая из названных характеристик появляется как результат предшествующего развития самого объекта преобразований, то рефлексия соответствует появлению новых социально-экономических институтов.

Фундаментальные причины, способствующие порождению тех или иных институтов, также широко обсуждаются в мировой экономической науке. Сюда можно отнести концепции QWERTY – эффектов и Path Dependence, которые относятся к области институциональной экономики и характеризуют зависимость организационно-технических, системных стандартов и институтов от траектории развития. Поставим сейчас задачу исследования отмеченных феноменов на отдельных, частных институтах. То есть верифицируем фундаментальные выводы относительно особых институтов – инклюзивных и экстрактивных [8; 13].

Важнейшие функции институтов – уменьшение неопределенности в экономике и обществе, реализуемые при помощи соблюдения определенных норм и правил поведения и «сигналирования». Такое сигналирование появляется через достоверное раскрытие ненаблюдаемой информации. Информативность подобного сигнала зависит от эффективности эндогенного и экзогенного контроля за соблюдением установленных институтом правил. Если действительность этих механизмов недостаточна, то восприятие института обществом определяется в форме отрицательного сальдо. Нарушается вся система контрактных отношений. С приобретением массового характера институт утрачивает свою репутацию, необходимую для осуществления им сигнальной функции. Этот урон может оказаться непоправимым, лишая общество экономических выгод от функционирования данного института [15 – 16].

Проанализируем процесс формирования эффективного собственника, рассматривая исключительно передачу в собственность жилых помещений. Под приватизацией подразумевают процесс превращения государственной собственности в частную собственность физических и юридических лиц. Юридическая основа была predeterminedена Законом РФ от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» и Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 г. (утверждена постановлением Верховного Суда РФ от 11 июня 1992 г. № 2980-1). Добавим, что оба документа ныне утратили силу. В этих государственных документах были определены конкретные цели начавшегося процесса трансформации собственности. Юрисдикции по правам заставляют ставить вопрос о том, что де-факто эта передача собственности является весьма условной и не подчиняется объективным рыночным законам (выгодность вложений, инвестиционная составляющая, мультипликативный эффект и т. д.).

Приватизация жилья применительно к помещениям в многоквартирных домах означала лишь передачу в руки граждан одного частичного правомочия – права на проживание в квартире и ее использования. Теперь оно передано жителям, но оно не равносильно собственности на жилье, которая имеет место, например, в случае коттеджа или даже таунхауса. Сказанное означает, что фактически имела место приватизация *права собственности*, но не самого *объекта* правомочий.

Главной причиной невозможности осуществления полной приватизации жилья является технологическая привязанность помещений многоквартирного дома к объектам общего пользования (включая несущие конструкции строения). В научной литературе данный парадокс отмечался многими исследователями, в частности, Е. Г. Ясиным, Ю. И. Кузнецовым и др. [12; 3]. Право на *занятие* жилплощади имело место в обычном праве советского общества. Несмотря на появление нового юридического статуса, на практике исполнение правомочий осталось в прежнем режиме. Например, права на объекты общего пользования оставались в юрисдикции всех жителей данного многоквартирного дома, являясь объектом коллек-

тивной, а не частной собственности. В экономической науке исследовался данный феномен еще задолго до появления его в российской практике. Речь идет о так называемой *трагедии общин* (*tragedy of the commons*), специфическом институциональном явлении в условиях общедоступной собственности (*common property*). Выражение впервые использовал У. Ллойд в книге о народонаселении 1883 г., но получил он широкое распространение после исследования Гарриета Гардина, который использовал его в статье, опубликованной в 1968 г. в журнале «Science», для описания чрезмерного использования и истощения ресурса как следствия неограниченного доступа к нему (*common property with open access*) [14]. Гардин показал, что в условиях общедоступной собственности происходит рассеивание (растрата) ренты (*rent dissipation*), обусловленное чрезмерной эксплуатацией ресурса. Доступ в таком режиме собственности открыт всем, и никто не может быть исключен из пользования ресурсом, при этом доступ регулируется принципом: «первый занял, первый воспользовался». Общедоступная собственность складывается чаще всего в условиях, когда издержки по установлению и защите индивидуальных прав собственности выше, чем выгоды от установления этих прав. Иначе говоря, *транзакционные издержки исключения* столь высоки, что определение их перекроет возможную выгоду. Однако *возможная экономическая эффективность* от использования такого ресурса *стимулирует индивидуальные предпочтения* в поведении *коллективных собственников*. Описанный феномен приводит к тому, что ресурсы, находящиеся в общей собственности, подвергаются опасности чрезмерной эксплуатации: подъезд многоквартирного дома, пешеходная зона двора, использование лоджий и балконов, крыш и подвалов, а также всех наличествующих коммуникативных источников. Связано это прежде всего с тем, что возможная отдача от любого ресурса не зависит от формы собственности на этот ресурс. Таким образом, мы получаем классический случай неэффективности по Парето: общедоступные ресурсы производят ограниченное количество единиц ресурса, так что *использование его одним лицом уменьшает количество ресурсов, доступных другим*. Следовательно, никто не может улучшить свое благосостояние, не ухудшив при этом благосостояние других.

Примеров проявления Парето – неэффективного режима общедоступной собственности можно привести достаточно: от избыточного количества автотранспорта до реального увеличения нагрузки на несущие конструкции жилых зданий, а также нецелевое использование помещений на первых этажах. Имеется неэффективное инвестирование владельцев в само жилое помещение, тогда как инфраструктура, являясь *common property with open access*, изнашивается и не поддерживается на должном уровне.

Частичной компенсацией является государственная (муниципальная) ответственность за содержание объектов общего пользования. Механизм государственной ответственности за поддержание и эксплуатацию объектов общего пользования весьма непрост, поскольку зависит от бюджета конкретного уровня. С полной ответственностью можно утверждать, что

реальным регулятором использования бюджетных ресурсов на эти цели является политический процесс, а не потребности населения. Кроме того, решение рассматриваемой проблемы косвенным образом зависит и от модели бюджетного федерализма, на которой строится весь фискальный процесс. В частности, Российской Федерации соответствует модель кооперативного фискального федерализма, что еще более усиливает риски индивидуальных владельцев жилых помещений.

В целях решения исследуемой проблемы Жилищным кодексом РФ предусматривается право собственников жилья, расположенного в многоквартирных домах, объединяться в товарищества. Такой путь изначально казался способом решения. В экономической науке присутствуют исследования, анализирующие эффективность и издержки создания института ТСЖ (товарищество собственников жилья) [9]. Описанный механизм позволяет понять современные тенденции функционирования ТСЖ в отечественной системе отношений собственности. Высоко значимым фактором эффективности ТСЖ является состояние материального актива, его износ. Не менее значимым специфическим фактором выступает социальный капитал его учредителей, куда входят в том числе и мотивы образования ТСЖ, стремление его участников приумножить коллективную выгоду. Однако отечественные реалии достаточно часто демонстрируют функционирование такого института как источника рентоориентированного поведения. Следовательно, в настоящее время мы по-прежнему имеем дело с неработающим институтом эффективного собственника, основной причиной которого является отсутствие инклюзивных норм и правил.

Институты смешанной экономики, в том числе защищающие собственность, обеспечивающие контракты, регламентирующие механизмы разрешения конфликтов, государственное регулирование и управление, обладают свойствами публичных благ. Любое нецелевое использование порождает модель рентоориентированного поведения, которое никоим образом не связано с инновациями и эффективными инвестициями. В таких вариантах происходит перевод блага из универсального и общедоступного общественного блага в «*клубное благо*». Нецелевое использование институтов путем их подчинения иллюстрируется практикой функционирования товариществ собственников жилья (ТСЖ). Л. Полищук в своих исследованиях называет причину – ТСЖ мало результативны в условиях отсутствия качественного социального капитала [9]. Добавим, что рентабельность данного конвенционного актива – показатель эффективного горизонтального контракта.

Формальные институты получают юридическую основу в виде законов и подзаконных актов. Однако остается так называемая «серая зона», т. е. сфера применения, открытая для интерпретации. Следовательно, законы отражают неполноту контрактов, предполагая последующий процесс их имманентности существующей де-факто ситуации. Это также предопределяет пространственное структурирование социальных контрактов – вертикальное или горизонталь-

ное. Нецелевое использование института в этом случае появляется чаще всего в вертикальных контрактах, выстраиваемых существующей системой власти. Возможности для подобного структурирования – в прямой зависимости от уровня развития и имеющейся модели социально-экономической системы. Графически сказанное интерпретируется как убывающая функция (гипербола).

Таким образом, системные институциональные преобразования в части формирования социального слоя собственников в отечественной реальности не достигли своего полноценного решения. Та модель, которая имеет место в настоящее время, является гибридной и целиком зависит от действий государства. В постсоветской России экономическая интеграция происходила на уровне режима, а не на уровне экономической системы. Фактически прошла приватизация не самого объекта, а приватизация права на конкретный жилой объект.

Процесс формирования эффективного собственника, как отмечалось уже, необходим для стимулирования поступательного экономического развития. Приступая к анализу, сравним соотношение душевого ВВП и доли собственников недвижимости в ряде стран, представленное на рис. 1.

Как видим, доля собственников жилья в странах с высоким уровнем дохода на душу населения находится в обратной зависимости. Попробуем разобраться в том, почему чрезмерно высокая доля собственного жилья может негативно влиять на экономическое развитие:

1) приобретение собственного жилья существенно снижает мобильность, возможность переехать в другой город или даже в другой район крупного города, туда, где есть подходящая и интересная работа. Ведь имеющуюся квартиру надо продать, что непросто само по себе, а если она является предметом залога ипотечного кредитования – процесс продажи дополнительно усложняется. Арендатору квартиры поменять ее, как правило, проще;

2) негативным эффектом являются повышенные нагрузки на транспортную инфраструктуру, когда владельцы жилья, вместо смены квартиры поближе к работе, преодолевают каждый день значительные дистанции в пути на работу и обратно;

3) собственнику жилья сложнее поменять место жительства не только географически: сложнее ему и улучшить свои жилищные условия. Квартиру, в том числе и с помощью государственных мер поддержки, приобретают тогда, когда детей в семье еще нет или есть один ребенок. Мало кто может приобрести ее «на вырост» – с учетом возможного увеличения семьи;

4) в ряде исследований тестируется гипотеза о том, что раннее приобретение молодой семьей собственной квартиры (как правило, небольшой) – один из факторов, сдерживающих в этой семье последующее деторождение;

5) следует подвергнуть сомнению устоявшийся ментальный стереотип относительно «дешевизны» владения собственным жильем в противовес аренде как альтернативе.

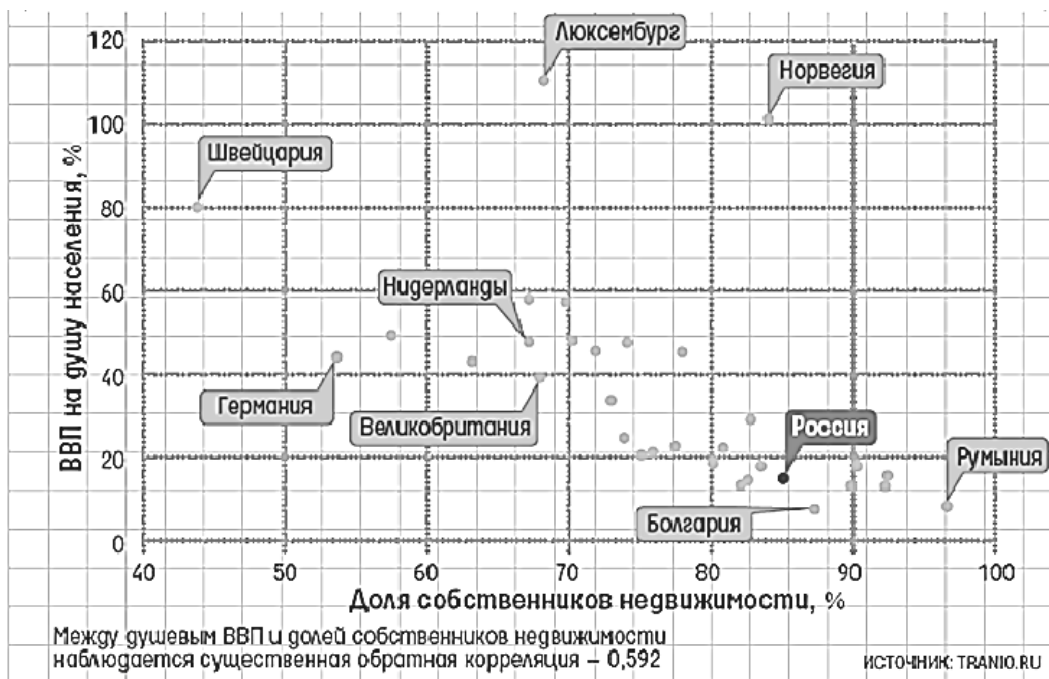


Рис. 1. Соотношение душевого ВВП и доли собственников недвижимости в странах Европы [11]

Приведенный пример – сопоставление позитивного и нормативного подходов к анализу функционирования института собственности. Нормативный подход раскрывается на примере действующей модели поведения в развитых странах. Добавим также, что данная модель трансформирует направления инвестиционной активности. Например, она может иллюстрировать существенное снижение эффективности вложений, поскольку они не привязаны к процессу производства, а направлены исключительно в сферу потребления [11].

Позитивный анализ феномена «неэффективного собственника» с учетом сложившихся ранее институтов экстрактивного вида подтверждает трансформацию генерирующих функции. Создаваемые в таких условиях институты не имеют должного уровня доверительности и сигнализирования. На наш взгляд, именно здесь кроется проблема так называемых импортируемых институтов, когда причина неработающего института сводится к его имплантации, но не выращиванию. Исследование существующего феномена реализации прав собственности позволяет сделать вывод о том, что эта институциональная практика носит детерминистский характер. Именно экстрактивность существовавших институтов влияет на качество создаваемых правил и формальных норм.

#### Литература

1. Аузан А. А. Вертикальный контракт неустойчив // Отечественные записки. 2004. № 6. Режим доступа: <http://www.strana-oz.ru/2004/6/vertikalnyy-kontrakt-neustoychiv> (дата обращения: 09.05.2015).
2. Бессонова О. Институциональная теория хозяйственного развития России: автореф. ... д-ра социол. наук. Новосибирск, 1998. Режим доступа: [http://razdatok.narod.ru/BESSONOVA/b3/REF\\_98.DOC.pdf](http://razdatok.narod.ru/BESSONOVA/b3/REF_98.DOC.pdf) (дата обращения: 09.05.15).
3. Кузнецов Е. В. Мысли по поводу реформы жилищно-коммунального хозяйства. 07.12.1997 // Московский Либертариум: сайт. Режим доступа: <http://www.libertarium.ru/97297> (дата обращения: 09.05.2015).
4. Левин С. Н. Соотношение формальных и реальных прав собственности в переходной экономике России // Теория и практика становления институтов рынка в постсоветской России: сб. научных трудов. Новосибирск, 2001.

Анализируя данную частную ситуацию, необходимо остановиться еще на одном аспекте. Стимулирование приобретения квартир в собственность со стороны государства означает защиту с его стороны интересов отнюдь не граждан, а владельцев данного бизнеса. Застройщики окупают свои вложения значительно быстрее при продаже квартир в собственность, нежели при сдаче его в аренду. Получается, что государство стимулирует конкретного производителя. Более того, пропаганда аренды жилья потребует в перспективе изменения налоговых обязательств сторон, т. е. учета совершенно иных отношений производства и потребления.

Проведенный анализ частного случая институализации отношений собственности и модели поведения государства может являться иллюстрацией формирования гибридного вертикального социального контракта. В данных условиях институт собственности на жилье, отражающий перспективную конвенциональную форму коммуникативной реализации социальных стратегий, получает иное содержание. Очевидно, любой институт может быть признан имплантируемым относительно своей новизны, характеризуя имманентный уровень социального контракта.

5. Малахов Р. Г. Приватизация как институциональное изменение // Проблемы современной экономики. 2011. № 4(40). С. 44 – 49.
6. Натхов Т. В. Классификация институтов и социальный контракт // Материалы Научного семинара Лаборатории институционального анализа НИУ ВШЭ от 16.10.2007. Режим доступа: <http://www.hse.ru/data/785/069/1236/Text.pdf> (дата обращения: 09.05.2015).
7. Новая философская энциклопедия: в 4 т. 2-е изд., испр. и доп. М.: Мысль, 2010. Режим доступа: [iph.gas.ru/elib/2778.html](http://iph.gas.ru/elib/2778.html) (дата обращения: 09.05.2015).
8. Норт Д., Уоллис Дж., Уэбб С., Вайнгафт Б. В тени насилия: уроки для обществ с ограниченным доступом к политической и экономической деятельности: докл. к XIII Апр. Междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества, Москва, 3 – 5 апр. 2012 г.; пер. с англ. М. Дондуковского и Е. Леонтьевой, под науч. ред. А. Яковлева и Л. Полищука. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2012. 48 с.
9. Полищук Л. И. Нецелевое использование институтов: причины и следствия // Вопросы экономики. 2008. № 8. С. 28 – 44.
10. Сото Э. де. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире. М: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2004. 272 с. Режим доступа: <http://www.finbook.biz/book/zagadka-kapitala-pochemu-kapitalizm-torzhestvuet-na-zapade-i-terpit-porazhenie-vo-vsem-ostalnom-mire> (дата обращения: 09.05.2015).
11. Янков К. Собственное жилье – сомнительное благо // Ведомости. № 3626 от 09.07.2014. Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/opinion/news/28734641/sobstvennoe-zhile-somnitelnoe-bлаго?full#cut> (дата обращения: 09.05.2015).
12. Ясин Е. Г. Российская приватизация: еще один взгляд // История Новой России: сайт. Режим доступа: <http://ru-90.ru/node/61> (дата обращения: 09.05.2015).
13. Acemoglu D., Robinson J. A. Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty. Crown Business, New York, 2012. Режим доступа: <http://whynationsfail.com/> (дата обращения: 09.05.2015).
14. Hardin G. The Tragedy of the Commons. Science, 13 December 1968: Vol. 162. № 3859. P. 1243 – 1248. Режим доступа: <http://www.sciencemag.org/content/162/3859/1243.full> (дата обращения: 09.05.2015).
15. North D. Institutions, Institutional Change, and Economic Performance. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. рус. пер.: Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики; пер. с англ. А. Н. Нестеренко; предисл. и науч. ред Б. З. Мильнера. М.: Фонд экономической книги «НАЧАЛА», 1997. Режим доступа: <http://www.schumpeter.ru/content/Nort-institutes.pdf> (дата обращения: 10.05.2015).
16. Tirole J. A. Theory of Collective Reputations (with Applications to the Persistence of Corruption and to Firm Quality) // Review of Economic Studies. 1996. Vol. 63. № 1. P. 1 – 22. Режим доступа: [http://www.econ.brown.edu/fac/-Glenn\\_Loury/louryhomepage/teaching/Еc%20237/Tirole%20%28RES%201996%29.pdf](http://www.econ.brown.edu/fac/-Glenn_Loury/louryhomepage/teaching/Еc%20237/Tirole%20%28RES%201996%29.pdf) (дата обращения: 10.05.2015).

#### **Информация об авторе:**

**Дятлова Наталья Константиновна** – кандидат исторических наук, доцент кафедры экономической теории, налогообложения, предпринимательства и права экономического факультета КемГУ, [dyatlovank@mail.ru](mailto:dyatlovank@mail.ru).

**Nataliya K. Dyatlova** – Candidate of History, Assistant Professor at the Department of Economic Theory, Taxation, Business and Law, Kemerovo State University.

*Статья поступила в редколлегию 07.11.2015 г.*