

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РЕФОРМЫ: ОЦЕНКА УЧАСТИЯ НАСЕЛЕНИЯ В ПОВЫШЕНИИ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ

1. Социально-культурный контекст взаимосвязи местного самоуправления и реформ в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Местное самоуправление функционирует в едином политическом, экономическом, правовом пространстве Украины и является частной формой его социально-территориальной организации и социально-культурного самовыражения. Его границы определяются как на основе приписывания себе и другим членства в определенном социальном сообществе (“мы — одесситы”), так и в принятии и демонстрации некоторых общепринятых символов.

Благодаря легитимно избранным органам власти (городскому голове и городскому совету), выработанной совместной программе действий городское сообщество превращается в социальный организм, имеющий в своем функционировании и развитии некое содержательное измерение.

Регуляция бытовых, экономических и социокультурных проблем, осуществляемых органами исполнительной власти и лоббируемых общественными организациями, является способом снятия противоречий повседневной жизни, преодоления различного рода неравенств и перераспределения властных полномочий. Самоорганизация в пределах экономических корпоративных объединений (бизнес-групп), этнокультурных, молодежных и прочих образований, актуализируясь в современных условиях, стремится выйти за “границы” предложенных ею государственной властью форм и преобразовать социальные отношения с учетом своих притязаний и перспектив. В этом состоит латентная (скрытая) конфликтогенность самоорганизующихся сообществ. Она же опре-

* Заведующая кафедрой социологии ИСН ОГУ им. И. И. Мечникова, доктор философских наук, профессор.

деляет соотношение экономического и политического пространства в городской среде, политического и этнического аспектов взаимодействия, характера отчуждения от институтов власти, активность участия горожан в различных общественных формах самоуправления. Интегрированность в систему управления городским сообществом на всех его уровнях, напротив, является способом снятия дисфункций городского организма и формирования его стабильности.

Таким образом, конфликтогенность и интегрированность представляют собой равнодействующие переменные любого городского сообщества, а степень гипертрофированности одной из них напрямую связана с атмосферой жизни города.

Оценка содержательных смыслов функционирования и развития самоуправления в городской среде предполагает два уровня анализа:

— организационно-правовой и технологический, раскрывающий специфику местных органов власти в их взаимодействии по горизонтали и вертикали [1];

— социологический, характеризующий социально-исторический и культурный контекст, в рамках которого формируется социальный генотип населения города: взаимоотношения горожан с органами власти, их потребности, интересы, что обеспечивает образование над-индивидуальных ценностей и интеграцию в культурное пространство Украины.

Задачей настоящей статьи является оценка состояния муниципального хозяйства со стороны его жилищной сферы в рамках проходящей в Украине муниципальной реформы. Эта реформа призвана решить, по крайней мере, две взаимосвязанные задачи. С одной стороны, создать эффективно функционирующее муниципальное хозяйство, имеющее в основе не только государственную (распределительную), но и частную собственность, с другой — найти такие формы управления этим хозяйством, которые отвечали бы рыночным отношениям и изменившимся потребностям населения.

Формирование муниципального хозяйства и становление новых органов управления находится в начальной стадии. Созданная законодательная база предопределяет только общие принципы функционирования местного самоуправления. В условиях государственного социализма система взаимодействия хозяйственных и управленческих органов в рамках городской территории была принципиально иной, так же как и материальная основа функционирования ее объектов. Приоритеты управления концентрировались, скорее, на произ-

водственной структуре, чем на ее жилищно-коммунальной сфере и реальном выявлении интересов различных групп населения. Потребности в жилье чаще всего представлялись в виде постановки на очередь в рамках трудовых коллективов с учетом количества членов семьи и трудового стажа. Иные характеристики потребностей считались “не рациональными” для общей стратегии развития.

В настоящее время в организации муниципального хозяйства учитываются как местные условия самой территории, ее границы, отраслевая структура и функции, способы активизации деятельности населения, в том числе ее рыночные механизмы, так и развитие самоуправления, формы разнообразной самоорганизационной деятельности.

За счет государственных ассигнований строится лишь небольшой процент жилого фонда, а финансирование содержания имеющегося жилья составляет примерно 10% от необходимых затрат. Появление частных строительных организаций, акционерных обществ и обслуживающих ремонтно-строительных предприятий — результат самоорганизационной деятельности. Качество сдаваемого жилья резко возросло, оно отвечает самым высоким европейским стандартам, имеет большой набор планировочных и отделочных вариантов квартир, но по стоимости доступно только самым богатым людям. С социокультурной точки зрения, такие квартиры являются нормативом комфортности, они создают ориентиры для роста потребностей других слоев населения.

Социологический анализ предполагает субъективную оценку отношения населения к разным формам самоуправления и выявление тенденций более активного участия населения в повышении качества жизни¹.

¹ В основу выборочной совокупности согласно задачам исследования были положены следующие принципы:

Выделение районов внутри городской среды, отражающих меру выраженности урбанизационных факторов: старая и новая часть города, архитектурный облик и инфраструктура как совокупность градообразующих и социально-культурных возможностей для полноценной жизни населения.

Выделение типов домов, соответствующих характеру застройки в разные исторические периоды города Одессы и имеющих определенные технические и качественные параметры жилых строений (планировку, высоту, этажность, служебные помещения, технологию коммуникационных тепло- и энергосетей, и т.д.).

Социально-демографические и статусно-материальные факторы, дифференцирующие население города по определенным затратам.

Типам семей (состоящих из нескольких поколений; семей, живущих вместе с родителями и отдельно от них, молодыми семьями, неполными семьями и одинокими людьми).

Организация коммунального хозяйства и формирование общественного мнения по привлечению населения к принятию решений, проводимых исполнительной властью, достаточно сложны с процессуальной и содержательной точки зрения. Существует явное противоречие между субъектами социально-экономической деятельности, в частности муниципальной властью, предпринимательскими структурами, использующими муниципальную собственность других хозяйствующих на территории субъектов, а также местным населением. Это касается и жилищно-коммунальной сферы: жильцы оплачивают за строение, тогда как пользуются им только в границах своих квартир. Содержательно в плане взаимодействия ЖЭКов и владельцев приватизированных квартир не отработаны правовые нормы, не установлены и не действуют экономические механизмы (несмотря на “недогрев” горячей воды, оплата идет по одному и тому же тарифу; несмотря на отсутствие ремонта в течение 10 и 20 лет, квартирная оплата одна и та же, а в последнее время — повышается). Не разграничены полномочия в содержании и финансировании жилищно-коммунальных сооружений между городскими исполнительными органами и районными администрациями, и как следствие — нарушение вертикальных и горизонтальных управленческих взаимодействий.

Развитие муниципального хозяйства, несмотря на отмеченные противоречия, изменение социальных условий, смену ценностно-нормативных установок “домовладельцев” и “квартиросъемщиков”, ста-

Распределением респондентов по полу, возрасту и образованию, отражающим их соотношение в генеральной совокупности и специфику интересов в социально-бытовой сфере.

Представительством слоев, характеризующих занятость основных социально-профессиональных групп населения города, а именно:

Работников государственных и частных предприятий, пенсионеров, безработных, лиц, имеющих временную работу и случайные заработки, студентов и учащихся. В этом случае выборка предусматривала определенные квоты, дающие возможности для сравнительного анализа мнений по актуальным проблемам жилищно-коммунального хозяйства города.

Принцип материального достатка семей жестко не контролировался, но интервьюеры были ориентированы на поиск семей, отражающих современный уровень дифференциации населения, полученный в ходе предыдущих социологических исследований и предполагающий соотношение доли материально обеспеченных семей в пределах 3-5%; с достатком выше среднего 6-7%, семей со средним достатком в пределах 25-28 %, с доходами ниже среднего уровня -до половины респондентов, бедных — в границах 10-13%.

В результате полевого социологического исследования выборочная совокупность составила 214 семей и репрезентировала в целом 600 человек (в среднем — 3 чел. в семье).

новится одной из стратегических задач в воспроизводстве экономического и культурного потенциала Украины.

Обустройство жизненной среды оказывается столь же значимым, как и общее повышение качества жизни и необходимость приобщения к европейским культурным стандартам. Кондоминиумы, широко распространенные в Европе и Америке, представляют собой также одну из форм самоорганизации в коммунально-бытовой сфере. Но “внедрение” их в повседневную жизнь на постсоветском пространстве оказывается проблематичным. Во-первых, потому что они вытекают из разных социальных условий: в условиях Западной Европы жилье — это капитал, который работает и приносит дивиденды. В условиях Украины — жилой фонд представляет собой капитал, которым можно распорядиться лишь ситуативно: он требует больше затрат, чем может принести прибыли. Понесенные затраты в условиях постоянной инфляции могут быть невосполнимыми. Часть сооружений не имеет перспективы в качестве объекта купли-продажи. Во-вторых, кондоминиумы — как способ самоорганизации могут создаваться только снизу. Активное давление “сверху” с необходимостью их создания может лишить население возможности выбора решений по поводу их локальных бытовых проблем. При этом ответственность за их несовершенство ляжет на исполнительные органы власти. К тому же, формы образования кондоминиумов столь многообразны и так сильно зависят от разных факторов, что вряд ли давление сверху может быть эффективным в каждом конкретном случае. В третьих, кон-

По районам, представляющим социально-территориальную дифференциацию населения: в преимущественно старой части города — Жовтневом, Приморском, Центральном; во вновь освоенной части города — Киевском и Суворовском районах в соотношении 54,2 и 45,8% респондентов. Исследование не предполагало опрос семей в Ленинском и Ильичевском районах, где расположено большое число ветхих или частных домов и в силу этого не имеющих перспектив для образования кондоминиумов.

По типу застройки: дореволюционной или довоенной — 27,1%; строения 50-х годов (“сталинка”) — 20,6%; строения 70-90-х годов — 52,3%.

По типу семей: семьи, состоящие из трех поколений — 34,1%; семьи, состоящие из двух поколений — 43,0%.

Семьи, взрослые дети которых живут раздельно, — 15,9%; молодые семьи без детей — 1,4%.

Одинокие — 5,6%.

По полу: мужчины — 50,9%; женщины — 49,1%.

По возрасту: до 30 лет — 23,8%; 31-55 лет — 50,9%; 56 и старше — 25,2%.

По образованию: с неполным средним — 15,0%; со средним и средним специальным — 35,0%; с высшим и неполным высшим — 50,0%.

доминиумы могут рассматриваться как механизм мобилизации на самом нижнем уровне — в рамках бытового и “домового” потенциала. Этот социальный резерв не изучен и почти всегда специфичен. Важно, чтобы создание кондоминиумов не привело к противостоянию интересов жильцов и чтобы разные слои населения, вовлеченные в процесс самоорганизации на этом уровне, не превратились из субъекта реформ в их объект [2].

Рассмотрим результаты первого этапа реформирования в жилищно-коммунальной сфере через призму приватизации, продвижения идеи кондоминиумов, учитывая ее положительные и отрицательные стороны, а также изменение ценности комфорта в стиле жизненных ориентаций одесситов.

2. Приватизация как характеристика движения по пути рыночных реформ

В числе рыночных реформ важнейшей является реализация широкой программы приватизации. Все ее формы затрагивают интересы широких слоев населения, изменяют их статус, способствуют трансформации менталитета.

При общей позитивной направленности приватизации как механизма рыночных реформ, она стала разрушителем производственной составляющей муниципальной собственности, привела к деформации структуры последней и резко сузила экономическую базу муниципального развития. Пришедшие на смену им предпринимательские и банковские структуры, носят еще отпечаток “малого” бизнеса, ориентированы на “накопление” капитала или вывоз его из страны и потому малоэффективны для соответствующих территорий. Они не покрывают доходов, получаемых муниципальными органами от ранее действовавших в интересах города промышленных предприятий.

Доходы от приватизации в жилищной сфере являются лишь небольшой частью муниципального бюджета. В ситуации, когда инфляция становится не исключительным, а постоянным явлением экономической жизни Украины, доля неплательщиков за коммунальные услуги возрастает до 60%, что практически сводит на нет разницу между приватизированным и неприватизированным жильем.

Однако условно выраженный экономический эффект в определенной мере покрывается эффектом социальным.

Характер проводимой приватизации помогает выявить близкие и

отдаленные последствия ее направленности, в частности, распространенности и преобладания определенных ценностных установок и стереотипов в повседневной жизни горожан.

Далее будут рассматриваться последствия приватизации в двух аспектах: государственном — она, помимо общих социальных стратегий, преследует цель получения дополнительных финансовых поступлений в государственный бюджет, и личностном или семейном, что означает свободное функционирование рынка жилья, возможность его покупки и продажи любым гражданином, а также сформированность позиции собственника, ту или иную систему составляющих менталитет элементов и общественных отношений в целом.

Приватизация жилья, находящегося в собственности государства и арендуемого квартиросъемщиками, предполагает с точки зрения самого государства сокращение масштабов бюджетных ассигнований на поддержание его технического состояния и уменьшение доли пособий тем, кто не в состоянии платить за него. В начале “приватизационного” периода были сформулированы как принципы перехода жилья в частное владение, так и льготы для лиц, имеющих высокий трудовой стаж, специфическую занятость в органах МВД, Вооруженных сил, участников Великой Отечественной войны, многодетных семей и т.д. Они отвечают задаче ускорения рыночных реформ и формирования ядра собственников в каждом конкретном типе поселения.

Личностный аспект в оценке приватизации жилья включает в себя многомерную факторную модель. Субъективные оценки отношения населения к приватизации жилья раскрывают в самом общем виде смысловые оттенки рыночных преобразований, свидетельствуют о материальных и духовных ресурсах и их ограничениях, позволяют видеть перспективы на ближайшие пять-семь лет, в том числе в разрезе конкретных социальных групп.

За период 1996—1999 годов число приватизированных квартир в Одессе увеличилось. В 1996-м их доля, согласно статистике, составляла 40 % от общего жилищного фонда, в 1999-м — 46%. По результатам проведенного опроса, удельный вес приватизированных квартир составляет 77%. Это объясняется тем, что в качестве объектов опроса намеренно были взяты наиболее благополучные в техническом отношении строения, а также наиболее социально-интегрированные жилищные сообщества. “Хрущевки” отмирают как тип жилого помещения в связи с тем, что они не удовлетворяют потребностям

населения ни по каким параметрам. Многоквартирные дома строе- ний 70—90-х годов, напротив, создают образ экономически рациональной, урбанизированной зоны, хотя и они устаревают по своим архитектурно-планировочным характеристикам.

Результаты полевого исследования подтверждают гипотезу о том, что темпы приватизации зависят, прежде всего, от типа застройки, технического состояния домов и их комфортности, связанной с планировкой в квартирах, расположением домов в наиболее благоприятных районах города, и состоянием транспортных коммуникаций.

Таблица 1

Характер приватизации жилья в зависимости от типа домов

Характер приватизации квартир	Тип застройки домов		
	Дореволюционной или довоенной	50-х годов «сталинка»	70—90-х годов
Приватизировали	82,8	84,1	65,3
Не приватизировали	17,2	15,9	34,7

Быстрее переходят в частное владение квартиры в домах, построенных в 50-е годы (84,1%) и жилье домов дореволюционной или довоенной застройки (82,8%), сочетая в качестве значимых факторов одновременно качество строительства, дислокацию в центральной части города и инфраструктуру микрорайона. Доля приватизированных квартир в домах постройки 70—90-х годов также перевалила за половину и приближается к 2/3. В целом это создает хорошую основу для образования в них кондоминиумов.

Однако образование сотовариществ в обслуживании жилого фонда лишь определенной частью зависит от перечисленных “качественных” и технических характеристик. Другие его составляющие находятся в ряду социально-культурных и социально-психологических установок: ощущения себя в роли собственника, ценностно цивилизационных приоритетов, связанных с признанием в качестве жизненных стратегий комфорта и удовольствий от обустройства микромира, общей активности в постановке целей и наличии материальных возможностей для их реализации.

Проверяя рабочую гипотезу на значимость ценностей комфорта в личной жизни одесситов, вполне определенно можно сказать, что он является определяющим фактором в жизнеустройстве 2/3 горожан. Примечательно, что так считают люди, приватизировавшие жилье

(66%) и те, кто не приватизировал его (65%). Лица, уже ставшие собственниками, чуть менее мобильны с точки зрения переезда в другой дом или квартиру во имя более высокой комфортности (17,6%), чем те, которые еще не приватизировали жилье (23,3%). Последние присматриваются, чтобы сделать свой выбор. Практически нет разницы между двумя указанными категориями лиц и в готовности сделать более комфортабельной нынешнюю квартиру (48,4—41,7%).

Каждый пятый не видит в комфорте особых ценностей жизни и предпочел бы оставить все так, как есть. Эти доли примерно одинаковы в группах, приватизировавших жилье (21,6%), и не приватизировавших его (18,3%). Возможно, именно эти люди не будут готовы и к дальнейшему шагу — созданию кондоминиумов, призванных в разных условиях сделать бытовые проблемы территориального или “внутриподъездного” обустройства менее острыми.

Таблица 2

Ориентации на комфорт в зависимости от уровня приватизации жилья

Ориентации семей на комфорт как жилищную ценность	Уровень приватизации жилья	
	Приватизировали	Не приватизировали
Предпочли бы переехать в квартиру или дом с более высокой комфортностью	17,6	23,3
Предпочитают создать повышенный комфорт в этой же квартире	48,4	41,7
Предпочли бы оставить все так, как есть	21,6	18,3
Думают о смене жилья в связи с семейными проблемами	9,8	13,3
Готовы переехать в худшую квартиру, чтобы поправить материальное положение	2,6	3,3

Результаты представленных распределений могут служить основанием и для другого важного вывода: практически 2/3 населения остается стабильной с точки зрения перемены места проживания в любом типе домов, что позволяет вести работу по более совершенному использованию служебных или придомовых территорий и созданию разных форм товариществ.

Материалы исследования показывают, что в домах разного типа

застройки и уровня комфортности представлены семьи с минимальными и максимальными доходами. Это результат социальной политики периода государственного социализма, когда обеспечение квартирой было поощрением за трудовую активность; государство не давало заработать легитимно, выбрать место и комфортность жилья, а вместо этого брало на себя право “распределения и благоденствия жильем”. Благодаря такой политике была решена острая проблема обеспеченности жильем разных слоев населения и воплощение идеалов “социального равенства” в его наиболее упрощенном варианте. Негативные последствия такой политики состояли в том, что усредненные жизненные условия формировали усредненные потребности. Тем не менее степень дифференциации граждан просматривается. Возможно, она отражает изменения последних лет рыночных реформ или является следствием скрытой сегрегации семидесяти четырех лет, но доля наиболее обеспеченных жильцов представлена большим удельным весом в домах сталинского типа (22%) и домах дореволюционной или довоенной постройки (12%), тогда как семьи со средним достатком большей частью проживают в домах застройки 70—90-х годов (12,0%).

Именно низкое состояние доходов у половины семей во всех типах домов заставляет их оставаться стабильным слоем и ориентироваться на повышение комфорта в рамках тех квартир, где они живут несколько лет и вкладывают средства в ремонт.

Связь между уровнем приватизации и материальным достатком семей не линейная: более активно использовали возможности приватизации, скорее всего, люди обеспеченные или со средним достатком. Среди первых доля приватизировавших квартиры составляет 100%, среди вторых — 26,0 (а те, кто не приватизировал жилье 15,3%), тогда как соотношение собственников и владельцев государственных квартир в группе семей с достатком выше среднего 67-67%, а в группе с достатком ниже среднего — 48-59,3%. У самых бедных различия незначительны: удельный вес имеющих жилье в качестве собственности составляет 12%, а оставшихся квартиросъемщиками у государства — 18,6%. Исходя из этого можно сделать вывод: приватизация жилого фонда зависела не столько от материального достатка людей, сколько от их желания сделать это и деловой активности. Социально-культурная установка на повышение комфорта была реальным двигателем процесса.

Однако процесс приватизации в дальнейшем будет протекать эк-

стенсивно. Примерно треть из числа тех, кто не приватизировал жилье, собираются это сделать в ближайшие год-два. Преимущественно это семьи, живущие в домах застройки 50-х годов (57,1%), дореволюционной или довоенной постройки (45,5%), ценность жилья которых на рынке довольно высока. Из числа семей, не приватизировавших квартиры в домах 70—90-х годов, примерно каждая третья высказала сколько-нибудь определенные намерения на этот счет, каждая десятая — не собирается это делать и около половины затрудняются говорить о планах на будущее в связи с тяжелым материальным положением (Табл. 3).

Таблица 3

Ориентации на приватизацию жилья в зависимости от типа застройки

Ориентации на приватизацию жилья	Тип застройки домов		
	Дореволюционной или довоенной	50-х годов "сталинка"	70—90-х годов
Собираются приватизировать из числа тех, кто не сделал этого	45,5	57,1	38,9
Не собираются приватизировать	18,2	-	13,9
Затруднялись ответить определенно	36,4	42,9	47,2

Следует отметить, что уровень материального достатка существенным образом влияет на планы приватизировать жилье. Чем выше достаток семей, которые еще не приватизировали квартиру, тем чаще они ориентированы на приватизацию жилья. Более половины опрошенных респондентов, семьи которых испытывают материальные трудности, не имеют четких планов по поводу приватизации собственного жилья.

Основными причинами неактивного участия семей в приватизационном процессе названы респондентами отсутствие времени на оформление необходимых документов (36,5%), отсутствие смысловых содержательных значений (31,2%), т.е. характер жилья таков, что дивидендов оно не принесет, а собственником становятся только из желания получить новые документы. Около трети семей указали на отсутствие средств, необходимых для оформления техпаспорта и вызова экспертов по оценке стоимости домостроения. Незначительное

число семей в качестве неготовности к приватизации назвали отдаленность дома, в котором они живут, от места работы, желания обмена квартиры.

Приватизация жилищного государственного фонда частными лицами имеет и свои негативные последствия. С одной стороны, передача экономически убыточного и относительно низкокэффективного в экономическом плане государственного жилищного сектора в частное владение существенно разрушает государственный бюджет. С другой, оставшийся в распоряжении местных властей, как правило, старый жилой фонд приходит в полный упадок. Вырученных от продаж средств, также как и средств из государственного бюджета, не хватает на огромный объем ремонтно-восстановительных работ. В результате содержание муниципальных домов ухудшается.

Жители многоквартирных домов, приватизировавшие жилье, еще полностью не осознали свои права. В большинстве случаев они продолжают платить квартплату и одновременно ремонтируют за свой счет коммуникации, служебные помещения. ЖЭКи вполне устраивает такая ситуация. ЖЭКи не настаивают на заключении договоров с владельцами приватизированного жилья, поскольку не могут выполнить взятых на себя обязательств, но берут аренду за ларьки, стоящие в границе придомовых территорий, в свою пользу, а не в пользу жильцов кондоминиумов. Кондоминиумы призваны решить наиболее слабые места во взаимодействии ЖЭКов и жильцов дома, как по поводу ремонтных работ, так и по организации содержания придомовых территорий.

3. Ценностные элементы жилья и градообразующей базы в оценках жителей Одессы

Все элементы жизнеобеспечения важны для нормального социального самочувствия и не следует их противопоставлять друг другу. Инфраструктура города и транспортная связь со всеми районами Одессы, также как состояние водо- и теплоснабжения в сочетании с местами и зонами отдыха и обеспечением безопасности жизни создают необходимые условия для функционирования городского организма как единого целого. Эти внешне заданные условия благополучия регулируются работой мэрии и районных администраций. Естественны и различия по основным параметрам жизнеобеспечения по районам старой и новой застройки, ибо они фиксируют качество стро-

ительства жилья и объектов социально-бытового назначения в разные исторические периоды Украинского государства. По большинству социально-культурных характеристик районы старой и новой застройки не отличаются, что свидетельствует об относительно успешной социальной политике в городе. Согласно самооценкам жильцов указанных микрорайонов, основные различия касаются инфраструктуры (6,4—5,2). Она традиционно во всех странах мира выше в старой части города, чем в новых отстроенных районах. Для Одессы наиболее значимы также расположение жилья к морскому побережью (7,6—6,0) и различия в обеспечении водой (4,2—4,9). В этом новые микрорайоны более благополучны по сравнению с зонами и жилыми массивами старой застройки.

В целом Одесса как жизненная среда значима, прежде всего, архитектурными ансамблями и памятниками, создающими ее неповторимый облик и утверждающими связь времен (73,4%); наличием учреждений образования, науки, культуры, отличающих лицо города от других и дающих возможность для развития духовной жизни (53,3%); красивыми магазинами, барами, ресторанами, придающими ощущение “другой” жизни (20,1%); разнообразием инфраструктуры города (18,2%). Значимость таких элементов как уровень культуры самих одесситов, так же как и их участие в общественных комиссиях, организациях, управлениях оценены ниже других (13,6%; 3,7%).

В целях исследования стояла задача сравнения ценности жилья как социально-культурного элемента в системе общих жизненных условий и выявления роли внутренне мотивированных действий по совершенствованию городской среды.

Результаты исследования позволяют сделать вывод о том, что жилье как ценность и состояние жилого фонда как концентрированное выражение этой ценности не стали одной из важных ментальных характеристик в оценке жизненных условий. Они занимают предпоследнее место в ранговой шкале градообразующих ценностей жизненного комфорта. Управление коммунальным хозяйством как институциональный регулятор состояния жизненной среды и самоорганизация по поводу благоустройства города, района или прилегающих к дому территорий — как личностный фактор стоят на последних местах в обеспечении качества жизни. Возможно, одесситы оценили эти элементы как наименее регулируемые со стороны городских властей.

Подтверждается рабочая гипотеза о несформированности установ-

ки на социальный комфорт как признак урбанизированного образа жизни у значительной части горожан. Тем не менее, обозначилась тенденция к изменению внутреннего комфорта в своей квартире. В стиле жизни происходят медленные изменения: семантическое значение “была бы крыша над головой” наполняется содержанием значимости комфорта в собственной квартире. Но это не касается ни служебных помещений (подъезд, лестничная площадка), ни придомовой территории. Повышению значимости комфорта в жизненных условиях способствует расширение эстетического пространства в городской среде (появившиеся красивые магазины, бары, кафе, фирменные учреждения), возможность купить строительные материалы из всех стран мира, салоны дизайна, демонстрирующие конструктивные возможности обустройства офисов и жилых помещений. Распространенности новых эстетических влияний на значимость комфорта в личной жизненной обстановке мешает не столько недостаток средств, сколько устоявшийся стереотип “крыши над головой”. Согласно проведенным исследованиям, хотя бы перебраться в дом с повышенной комфортностью люди с разным материальным достатком (от 4% семей, находящихся ниже уровня бедности, до 43% семей, располагающих достатком выше среднего). Более половины или около половины семей с разными материальными возможностями хотели бы создать повышенный комфорт в этой же квартире. И от трети до пятой части семей продолжают сохранять инерцию — оставить все так, как есть.

4. Кондоминиумы и оценка эффективности рыночных механизмов в сфере жилищно-коммунального хозяйства

4.1. Информированность об опыте работы кондоминиумов

Для анализа оценки эффективности действующих рыночных механизмов в сфере жилищно-коммунального хозяйства в городской среде г. Одессы целесообразно использовать организационную парадигму. Основными категориями будут период самоорганизации объединений совладельцев жилья, формирование устойчивых элементов, работающих в конкретной среде и отражающих ментальные установки разных типологических групп населения, поиск организационного эффекта, (типа 2x2=5), когда именно тот или иной способ построения организационных связей и норм в кондоминиумах позволяет эффективнее обеспечить целеполагание и целедостижение.

Создание кондоминиумов в Одессе находится в первичной стадии

самоорганизации. Первой точкой отсчета может быть оценка сформированности о создании совладельцев жилья в городе, первом опыте их работы и выявления отношения к самой идее подобных товариществ.

Изучение общественного мнения по вопросам информированности о функционировании кондоминиумов позволяет констатировать: знание о конкретных домах, которые работают по этому принципу и находятся в конкретном районе и микрорайоне, составляет около 20% от числа опрошенных, что характеризует сам уровень информированности.

Таблица 4

Оценка информированности о кондоминиумах среди населения г. Одессы

Информированность о кондоминиумах	% ответивших	Индекс
<i>Известны дома, работающие по принципу кондоминиума:</i>		-0,69
1. Конкретный дом в районе проживания	5,0	
2. В конкретном микрорайоне	7,0	
3. В другом районе города	7,0	
4. Не знают вообще о подобных домах	81,0	
<i>Известно об организации работы в таком доме</i>		-0,10
1. Знают об организации работы	34,0	
2. Никакой информации не имеют	66,0	
<i>Оценка результатов деятельности кондоминиумов среди тех, кто знает об их работе</i>		-0,50
1. Положительная	54,5	
2. Нейтральная	9,1	
3. Отрицательная	3,6	
4. Затрудняются ответить	32,7	
<i>Оценка идеи создания товарищества жильцов</i>		+0,45
1. Позитивная	53,0	
2. Позитивная, но не своевременная	39,3	
3. Неверна сама идея	7,7	

Среди тех, кто знаком с принципами объединения кондоминиумов, треть жителей информирована также о способах организации

жильцов в них. Более половины из их числа позитивно оценивают общие результаты жизнеобеспеченности в домах подобного типа.

Следует отметить, что конкретной информации о реальной деятельности жителей домов, где созданы объединения совладельцев, обладают только треть опрошенных из тех, кому известны такие дома. Половина из них положительно оценивают результаты деятельности таких объединений.

Сама идея кондоминиумов положительно оценивается большей частью жителей города (90%). 53 % от числа опрошенных респондентов считают ее полезной и своевременной, способной оказать влияние на развитие рыночных реформ и повышение качества жизни. Отрицают позитивность самой идеи участия жильцов в управлении домами менее десятой доли опрошенных. Именно жильцы домов, в которых созданы кондоминиумы, являются самым устойчивым и самым значимым источником информации о развитии рыночных механизмов в жилищно-коммунальной сфере. Невелика доля лиц, получивших информацию о преобразованиях в жилищном секторе через средства массовой информации и крайне низок слой лиц, получивших ее из специальных плакатов и брошюр (4,3%).

Преобладание устных источников информации перед телевизионными и газетными имеет свои положительные и отрицательные стороны. С одной стороны, устные свидетельства очевидцев оказывают большое эмоциональное воздействие на людей, с другой — в них чаще всего происходит искажение информации. Комбинированность источников информации, их обращенность к реальной эффективности новых способов управления жилищно-коммунальной сферой может существенно повысить информированность одесситов о них.

Таблица 5

Источники информации об идее кондоминиумов и опыте их работы

Источники информации об объединениях жильцов	%
- от жильцов дома, создавших товарищество	46,0
- от других людей	15,2
- из средств массовой информации (газеты, радио, телевидения)	26,1
- из специальных плакатов, брошюр	4,3
- из других источников	8,4

Социальная дифференциация, проявляющаяся более отчетливо в последние семь лет, своеобразно коррелирует с оценкой идеи созда-

ния товариществ. Наиболее приемлемой идея товариществ оказывается в семьях со средним достатком и материальной обеспеченностью, находящейся ниже среднего уровня (58,3 — 57,9% от числа опрошенных), что вероятно можно объяснить коллективистским уровнем сознания среднего слоя в бывшем СССР. Слой богатых людей занимает скорее позицию выжидания, чем продвижения этой идеи (50%—40%). Каждый десятый из их числа считает ее неверной по сути. Возможно, это объясняется новой ментальной установкой на индивидуальный стиль жизни и независимость от тотального влияния или возможностью использовать материально обеспеченные семьи для удовлетворения ситуативных потребностей жилищно-коммунальной сферы, учитывая ее бедность и неразворотливость.

Респонденты разных возрастных групп имеют несколько отличные позиции. Пожилые одесситы чаще склонны оценивать идею создания объединений жильцов как идею полезную, но не своевременную. 15% молодежи считают неверным сам предлагаемый способ улучшения качества содержания домов. Иначе говоря, можно отметить некоторые возрастные отличия в восприятии самой идеи о роли жильцов в решении проблем жилых домов.

4.2. Фоновые аспекты развития кондоминиумов

Неизбежность обращения к форме товариществ совладельцев жилого дома или какой-то иной форме (может быть, территориального управления) на стадии их интенсивного создания вытекает из низкой эффективности работы ЖЭКов. Из опросов респондентов видно, что большая часть населения (62%) крайне редко или редко (в основном по вопросам квартплаты — 32,6%) обращаются в ЖЭК. Практически ситуационные проблемы решаются самими жильцами, независимо от уровня их материального достатка. А все крупные проблемы вообще не решаются, накапливаются не годами, а десятилетиями и профилактически никак не вписываются в политику районных и территориальных жилищно-коммунальных управлений, так же как и городского управления. Практически отсутствует диалог различных управленческих звеньев в формировании городской и региональной политики в области коммунального хозяйства [3].

Из этого закономерно вытекает крайне низкая оценка деятельности ЖЭКов. Большинство населения считают, что они работают по-старому, не только равнодушны к потребностям жильцов, но и открыто их игнорируют, предпочитая решать собственные проблемы.

Поэтому две трети опрошенных жильцов многоквартирных домов по собственной инициативе занимаются освещением подъездов и лестничных площадок. Четвертая часть, по их самооценкам, на собственные средства ремонтировала подъезды или лестничные площадки. Только в 7 случаях из 100 жильцы добивались помощи ЖЭКа в решении ситуационных задач.

Таблица 6

Результативность инициатив в домах разной застройки

Результативность инициатив	Тип застройки домов		
	Дореволюционной или довоенной	50-х годов "сталинка"	70—90-х годов
Удавалось решать большинство возникших проблем благодаря совместным усилиям	36,4	34,2	39,0
Удавалось решать некоторые проблемы	54,5	57,9	48,1
Все усилия были напрасными	9,1	7,9	13,0

Между тем, самыми насущными проблемами жилищно-коммунальной сферы жителями многоэтажных домов постройки 70—90-х годов названы вопросы лифтового хозяйства, панельных стыков, освещения придомовых территорий, а домов застройки 50-х годов — фасады, капитальный и косметический ремонт. Эта группа проблем может решаться только на институциональном уровне — централизованно в рамках городской мэрии при согласовании всех финансовых и технических документов с другими ведомствами. В содержании домов обозначены и проблемы внутридомовой организации жизнеобеспечения: чистоты подъездов и придомовых территорий, обеспечения их безопасности от преступных элементов, наркоманов и бомжей. Они также волнуют половину или более половины жильцов разных домов. Разумеется, ЖЭКи не могут и не должны решать внутридомовые проблемы. Как правило, они остаются в поле самоорганизации самих собственников или квартиросъемщиков. Однако полного понимания того, что никто не придет и не сделает порядок у жильцов домов, где проходил опрос, нет. Большая часть из них полагается на чью-то, но не на свою инициативу. Активных и деловых людей — единицы. В тридцати случаях из ста они доводят решение каких-то возникших проблем в границах своего дома до конкретно-

го результата. Значительная часть респондентов указывают на решение ситуационных задач совместными коллективными усилиями. Прежде всего, жильцы объединяются для уборки или ремонта лестничных клеток и подъездов, для решения проблем с тепло-водоснабжением. Коллективные усилия в 25 % случаев совместных действий связаны с установкой домофонов и кодовых замков на дверях в подъезде, организации похорон малоимущих. Единичные случаи совместных акций связаны с использованием подвалов и подсобных помещений, установкой общих счетчиков газа и водомеров. Но в целом проблемы стабильной организации работы по содержанию служебных помещений остаются. Только широкая разъяснительная работа на телевидении, радио, в газетах, выступления активистов и государственных служащих совместно с общественными организациями смогут сдвинуть эту проблему с места, придать ей системный характер в содержании социальной политики городской мэрии.

Наряду с отсутствием организационного ядра в содержании служебных домовых помещений и придомовых территорий к разряду устойчивых негативных стереотипов можно отнести и неплательщиков коммунальных услуг. В связи с рассматриваемыми факторами ускорения рыночных реформ отметим, что необходим поиск правовых механизмов применения санкций к тем, кто не платит. Значительную часть задолжников составляют люди достатка выше среднего. Они имеют в мотивации неоплаты жилья, скорее, экономические факторы, чем материально бытовые. Платить за жилье в условиях постоянной инфляции оказывается экономически нерационально и они накапливают долги, не заботясь о потерях государства.

Возможно, жесткая система штрафов, выселения, предупреждений, отключения от источников тепла и электроэнергии с внедрением индивидуальных счетчиков и предоставления справок в случаях невыплаты зарплаты могла бы в какой-то мере снизить долги за коммунальные услуги. Стратегия увеличения стоимости коммунальных услуг должна отрабатываться в эксперименте. Она может быть одним из оснований поощрений квартиросъемщиков и погашения их задолженностей при условии выполнения ими объемов и качества работ в собственном доме. ЖЭКи должны иметь право заключать договоры на подобные виды работ и взаимные расчеты.

Выводы

Несмотря на то, что за последние два года проделана значительная работа по развитию местного самоуправления, говорить о реальном функционировании этой системы преждевременно. Муниципальные образования не обладают достаточной финансовой самостоятельностью: медленно идет передача им полномочий и ресурсов, в том числе закрепление за ними собственной налогооблагаемой базы, а также доли финансирования из государственного и областного бюджета. В стадии разработки находятся вопросы взаимодействия государственной власти и местного самоуправления, правовые аспекты жизнеобеспечения со стороны районных администраций и городских исполнительных комитетов, сбора налогов и использования их для решения острых повседневных проблем.

Механизм взаимодействия органов местного самоуправления и государственных учреждений очерчен нечетко, социальные программы согласованы в большинстве случаев лишь по направлениям развития материальных объектов, социальные отношения регулируются, как правило, эпизодически, по мере возникновения “горячих” проблем.

В становлении местного самоуправления особое место отводится жилищно-коммунальной сфере. Реорганизация и совершенствование системы управления коммунальным хозяйством идут через поиск оптимальных форм такого управления, в том числе через создание банка данных о состоянии жилых строений, оценку характера приватизации государственного жилья частными лицами, изменения форм взаимодействия между государственными и частными организациями по его содержанию и реконструкции.

Самоорганизационные процессы в сфере жилищно-коммунального хозяйства связаны со становлением новой ответственности за качество жизни со стороны разных социальных групп, с поиском путей превращения “квартиросъемщиков” в собственников, удовлетворением все более разнообразных потребностей населения. Самоорганизация в жилищно-бытовой сфере означает гармонизацию жизненной среды, способы самореализации тех слоев населения, которые менее заняты в других социальных нишах, разнообразие форм вовлечения населения в реализацию государственных решений о самоуправлении.

Приватизация жилья является реально действующим механизмом проведения реформ в жилищно-коммунальной сфере. Она создает

необходимую основу для дальнейшего реформирования — создания кондоминиумов.

Сотоварищества жильцов, образующихся из числа приватизировавших свои квартиры лиц, создают более действенные инструменты содержания жилого фонда, формируют иную ценностно-нормативную систему жилищных условий. Ориентации на значимость комфорта в обустройстве собственной квартиры и среды ближайшего окружения выражены у них сильнее, чем у других категорий населения. Такие сообщества моделируют общественную жизнь на основе достижения мировых цивилизационных стандартов.

Результаты исследования показывают, что приватизация жилья зависит от технического состояния домов и их комфортности, расположения строений в наиболее благоприятных с точки зрения инфраструктуры районах города, типа его застройки. В значительно меньшей степени значим фактор материального достатка. Ведущей с точки зрения социально-культурных характеристик респондентов оказывается установка на повышение комфортности жилья.

Доля приватизировавших жилье в Одессе составляет половину населения, треть собираются это сделать в ближайшие год-два, что создает благоприятную основу для продолжения реформ-создания кондоминиумов. Мотивы неучастия в процессе приватизации носят не экономический, а скорее — организационный, и ментальный характер. Среди населения широко распространены и укоренены патерналистские представления и установки. Незначительная часть респондентов разделяют ответственность за качество жизни, атмосферу городской среды и санитарного состояния конкретного дома и подъезда.

Вместе с тем обозначилась тенденция к изменению комфорта в собственных квартирах. Пока она не касается ни общих служебных помещений, ни придомовых территорий. Настоящим бичом для развития жилищно-коммунальной сферы являются неплатежи. От половины до 2/3 населения в разных типах домов не платят или платят нерегулярно за его содержание.

Образование кондоминиумов как формы самоорганизации в жилищно-коммунальной сфере также зависит от неплатежей. Противоречия в этом случае обостряются: государство уже не планирует ремонтные работы в таких домах, а фонд самих “хозяев” не пополняется.

Сама идея кондоминиумов позитивно воспринимается в обще-

ственном мнении горожан. Однако информированность об опыте их работы, позитивных и негативных сторонах наиболее успешно действующих жилищных товариществ, незначительна. Средства массовой информации не стали основным источником знания о новых формах самоорганизационной деятельности в городе. Площади газетных полос заполнены оценкой работы коммунальных служб и почти не освещают инициативу в бытовой сфере.

Более широкому распространению кондоминиумов мешает отсутствие правовых норм, регулирующих взаимоотношения ЖЭКов и новых объединений, частных строительно-ремонтных организаций, работающих по приемлемым ценам и конкурирующих с ЖЭКами, незаинтересованность самих государственных чиновников в дальнейшем развитии жилищных товариществ.

В самих кондоминиумах не накоплен еще опыт, не отработаны технологии, не сформированы варианты, отвечающие многофакторным моделям создания таких товариществ в разных условиях.

Идея кондоминиумов должна распространяться более активно. Основными источниками могут быть телевидение, газеты и специальные издания (бесплатные или по относительно низкой цене). Преимущественно внимания заслуживает сам опыт организации товариществ, способ их функционирования и обретение устойчивых черт в связях с ЖЭКами, частными фирмами, формы компенсации жильцам за выполненные работы в счет погашения квартплаты и т.д. Необходимой формой заинтересованности и доказательности преимуществ кондоминиумов могут стать дискуссии с теми, кто считают эту идею преждевременной или несостоятельной.

Идея кондоминиумов должна продвигаться ненавязчиво, не в стиле агрессивного менеджмента, а напротив, — как часть стиля жизни, через возрастание значимости ценности социального и личного комфорта. Поэтому наряду с рекламой домов подобного типа, обустроенностью прилегающих к ним территорий, в основу пропаганды может быть положен тип коммуникации, соседские отношения, результаты конкретно сделанной работы, общая атмосфера удовлетворенности и безопасности.

Идея кондоминиумов не чужда всем слоям населения, независимо от их материальной обеспеченности, однако стратегии формирования товариществ и условий (принципов) их функционирования могут быть разными. Они зависят как от типов застройки домов, технического состояния зданий и сооружений, так и от востребованности тех или

иных элементов кондоминиумов со стороны жильцов. Набор вариантов и типология в организации жилищных товариществ должна стать предметом дальнейшего научного исследования.

Литература:

1. Ершов А. Н. Возможна ли собственная модель самоуправления? // Социс., 1998. № 11. — С. 30-31.
2. Кутуев П. Рациональный капитализм в Украине: между мифом и реальностью. // Социология: теория, методы, маркетинг. 1999. № 2. — С. 19.
3. Парыгин Б. Д., Труевцева С. С. Диагностика мотивации деятельности субъектов управления развитием крупного города. // Региональная политика. СПб. 1992. — С. 16.