

**А. О. Гамов,**  
аспирант Департамента  
менеджмента,  
Санкт-Петербургская школа  
экономики и менеджмента,  
Национальный исследовательский  
институт «Высшая Школа  
Экономики»

## Методология неинституциональной экономической теории в решении проблем жилищно-коммунального комплекса России

*Аннотация:* статья посвящена апробированию методологии неинституционального экономического анализа в решении проблем жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. В настоящей статье предложена модель выбора способа интернализации отрицательных внешних эффектов с целью повышения качества жилищно-коммунальных услуг.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, институциональная экономическая теория, теория прав собственности, кондоминиум, внешние эффекты.

*Abstract:* the article is dedicated to approbation of the methodology of new institutional economics to the problems of the Russian housing and communities amenities. In the article the author proposes the model of choice of solution to the negative housing externalities for improving housing and utility services.

*Keywords:* housing and communities amenities, new institutional economics, property right theory, condominium.

### Введение

Низкое качество жилищно-коммунальных услуг ежегодно входит в верхние строчки «проблемного рейтинга» опросов населения страны. Так, в июле 2017 г. Всероссийский центр общественного мнения провел мониторинговое социологическое исследование, по результатам которого 8% опрошенных отнесли сферу жилищно-коммунального хозяйства к одной из главных проблемных тем в масштабе страны. В разработанной и утвержденной Правительством Российской Федерации «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года» подчеркивается, что восстановление отрасли требует капиталовложений в размере 10,4 трлн рублей, что на 2013 год составило порядка 16% ВВП или свыше 80% доходной части бюджета за аналогичный год. Сочетание низкого качества жилищно-коммунальных услуг, дефицита восстановительных инвестиций и столь масштабной «утечки капитала» говорит о серьезных структурных проблемах в отрасли.

Регулирование отрасли в настоящее время осуществляется преимущественно нормативным (юридическим) путём посредством законодательных предписаний. Недостатком данного подхода в случае с жилищно-коммунальным хозяйством является игнорирование объективных социально-экономических условий. В этой связи необходим качественно иной подход к рассмотрению и решению проблем жилищно-коммунального комплекса, который учитывал бы объективные социально-экономические условия. Таким подходом может стать одна из самых передовых школ экономической мысли последнего времени — новая институциональная экономическая теория. В настоящей статье с помощью методов и приемов неинституциональной экономической теории сделана попытка дать качественно

иную трактовку проблем жилищно-коммунального комплекса, а также предлагаются меры по их решению.

### Внешние эффекты потребления жилищно-коммунальных услуг и их интернализация

Низкое качество жилищно-коммунальных услуг в терминах новой институциональной экономики можно объяснить воздействием отрицательных внешних эффектов. Внешним эффектом (англ. externalities) называют прямое, не опосредованное рынком воздействие процесса производства или потребления одного блага на производство или потребление другого блага. Это воздействие может быть как отрицательным, так и положительным. Отрицательное воздействие снижает полезность какого-либо потребителя, уменьшает его благосостояние, повышая издержки. Низкое качество жилищно-коммунальных услуг можно считать результатом воздействия отрицательных внешних эффектов потребления данных услуг.

Отрицательные внешние эффекты необходимо интернализировать по той причине, что помимо снижения полезности их воздействие приводит к истощению ресурса общего доступа. Под термином «интернализация внешних эффектов» неинституциональная экономическая теория понимает процесс, при котором внешние эффекты для порождающего их экономического агента становятся внутренними (собственными). В результате экономический агент принимает во внимание последствия своих действий, меняя характер потребления ресурса или производства благ. Первый метод интернализации внешних эффектов заключается в установлении корректирующего налога, чья величина была бы равна предельным внешним издержкам. Данный под-

ход был предложен в работе «Экономическая теория благосостояния» английским экономистом Артуром Пигу [2]. В своей работе он использовал термин «социальные издержки», под которым понимал «издержки или выгоды лиц, не участвующих в деятельности, которая порождает эти издержки или выгоды и за которые не несет ответственности те, кто их породил». Для того чтобы индивиды принимали во внимание негативные последствия своих решений, Артур Пигу предложил «вменить» им все издержки и выгоды в форме корректирующих налогов. В результате накладываемого на него налога индивид будет соотносить свои действия с последствиями и расходование общественных и частных издержек будет преодолено.

Альтернативный подход состоит в обеспечении условий, при которых заинтересованные экономические агенты путем заключения взаимовыгодных соглашений в состоянии самостоятельно интернализировать внешние эффекты. Данный подход был изложен в хрестоматийной для неоинституциональной экономической науки статье «Проблема социальных издержек» Рональда Коуза [6]. Внешний эффект перестает быть таким, приобретая денежное выражение в результате рыночного обмена. Интернализация внешних эффектов будет проходить посредством рыночных сил, а не компенсационными платежами или налогообложением.

Выбор того или иного способа интернализации отрицательных внешних эффектов не предопределён, а зависит от возможности рыночного обмена внешними эффектами. Оба подхода к интернализации внешних эффектов имеют свои ограничения. В случае с подходом Артура Пигу сложность возникает с определением величины корректирующего налога на источник отрицательных внешних эффектов. Возможность использования подхода Рональда Коуза зависит от величины транзакционных издержек рыночного обмена и спецификации прав собственности

на ресурсы. Все неподлежащие рыночному обмену экстерналии должны стать объектом контроля со стороны государства. Подлежащие же обмену внешние эффекты не должны подлежать регулированию: ограничения на их оборот должны быть смягчены или вовсе отменены [15]. В жилищно-коммунальной сфере тематика транзакционных издержек изложена в работе «Транзакционные издержки коллективного принятия решений в высотных жилых зданиях Гонконга» Меган Вальтерс [16]. По её мнению выбор способа управления собственностью зависит от уровня транзакционных издержек взаимодействия собственников жилья. Экономически эффективна та институциональная система, которая обеспечивает минимальные издержки оценки, мониторинга, контрактации и обеспечения исполнения обязательств по договорам.

### Выбор способа интернализации внешних эффектов использования общего имущества многоквартирного жилого дома

При выборе способа интернализации внешних эффектов потребления жилищно-коммунальных услуг прежде всего следует определиться с объектом институционального анализа. В состав общего имущества многоквартирного дома входят элементы, совершенно разные по своим конструктивным характеристикам. Внешние эффекты от их использования различаются по своему воздействию и уровню транзакционных издержек интернализации. В этой связи следует говорить о выборе способа интернализации отрицательных внешних эффектов по отношению не ко всему многоквартирному дому в целом, а к отдельным элементам общего имущества. В качестве примера проведем неоинституциональный анализ четырех ситуаций, когда использование общего имущества многоквартирного жилого дома порождает отрицательные внешние эффекты (таблица).

Таблица

#### Неоинституциональный анализ жилищно-коммунальных услуг

Ситуация	Внешний эффект			Способ интернализации	
	Воздействие	Элемент общего имущества	Ресурс	Подход Р. Коуза	Подход А. Пигу
Неоптимальная парковка	Временные издержки парковки вдали от дома	Придомовая территория	Парковка	Оформление земельного участка под МКД с последующим ограничением доступа	Штрафы в соответствии с ПДД, КОАП
Самовольная перепланировка инженерных сетей	Понижение температуры в соседних квартирах	Внутридомовые инженерные сети	Коммунальный ресурс (теплоснабжение)	Установка индивидуальных приборов учета. Заключение соглашений о купле-продаже норм ресурсов	Судебное привлечение к ответственности
	Износ внутридомовых энергосистем		Коммунальный ресурс (электроснабжение)		Повышенный тариф за потребление выше социальных норм
Отказ от герметизации межпанельных швов	Понижение температуры в помещении, сырость.	Несущие стены здания	Комфорт проживания	Создание ТСН с принятием решения о финансировании герметизации швов	Обязательный платеж в Фонд капитального ремонта

В ситуации «неоптимальная парковка» автовладелец паркует свой автомобиль таким образом, что машина занимает сразу два места или препятствует выезду остальных автомобилей. В результате сокращается полезная площадь парковки придомовой территории. Следуя неоинституциональной экономической теории, необходимо создать стимулы, чтобы автовладельцы парковали автомобили оптимальным образом. Подход Р. Коуза может состоять в оформлении земельного участка под многоквартирным домом с последующей сдачей в аренду машино-мест. При этом проезд на оформленную придомовую территорию будет ограничен, а асфальтовое покрытие будет размечено для удобства парковки. У реализации данного подхода есть существенные транзакционные издержки. Во-первых, расходы на кадастровые работы по оформлению земельного участка и обеспечение ограничения доступа. Во-вторых, издержки организации необходимые для принятия собственниками жилья решений на общих собраниях. Альтернативный метод заключается в использовании государственных услуг посредством обращения в полицию, однако большинство случаев неоптимальной парковки разрешить таким образом нельзя.

В ситуации «самовольная перепланировка инженерных сетей» собственники жилья без согласования с ресурсоснабжающим и управляющими организациями вносят изменения в схему внутридомовых инженерных систем. В результате самовольной перепланировки подача энергоресурса (теплоснабжения и электроснабжения) соседних квартир будет нарушена. Кроме того, такая перепланировка негативно сказывается на инженерных сетях, увеличивая их износ. В настоящее время интернализация подобного рода внешних эффектов происходит «пигувианским» способом. За самовольную перепланировку инженерных сетей предусмотрена административная ответственность. В случае электроснабжения дополнительно существуют повышенные тарифы на потребление мощности выше установленных правительством социальных норм. Транзакционные издержки будут относиться к процедуре подачи иска в суд. Подход Р. Коуза мог бы состоять в обеспечении возможности заключения между двумя собственниками жилья соглашения о купле-продаже лимитов энергоресурсов. Тот, кто объективно тратит больше энергоресурсов, будет готов доплатить соседям за приобретение дополнительного лимита.

В ситуации «отказ от герметизации межпанельных швов» собственники жилья голосуют «против» или не участвуют в голосовании по вопросам финансирования восстановления конструктивных характеристик многоквартирного дома. В результате общее имущество приходит в упадок. В жилых помещениях многоквартирного дома из-за нарушений герметизации межпанель-

ных швов повышается сырость, что может привести к появлению «грибка», а в зимнее время температура воздуха понижается до уровня ниже нормативного. Пигувианский подход к интернализации отрицательных внешних эффектов данного рода представлен в форме государственного регулирования посредством создания региональных фондов капитального ремонта. В конце 2012 года в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения в части установления обязанности всех собственников жилья финансировать капитальный ремонт. Сбор платежей на капитальный ремонт в размере, устанавливаемом региональными законами, можно считать «пигувианским налогом». Данный корректирующий «налог» накладывается государством на собственников жилья за пользование общим имуществом многоквартирного дома. Формально «пигувианский налог» накладывается на пользование ресурса без собственника (т.н. ресурс открытого доступа). Однако общее имущество многоквартирного дома находится в долевой собственности собственников жилья, что приводит к определенного рода противоречию. Либо государство не признает право собственности собственников жилья либо сами жители многоквартирного дома не ощущают себя собственниками.

В сфере управления многоквартирными жилыми домами попыткой реализации рыночного подхода (применения теории Р. Коуза) к интернализации внешних эффектов можно считать идею организации некоммерческих организаций собственников жилья. С помощью создания некоммерческой организации собственники жилья смогут решить проблему «коллективного принятия решений», которая приводит к деградации жилищного фонда. В работе «Логика коллективных действий» экономиста Мансур Олсон [1] отражено, что индивидуальная рациональность не приводит к коллективной рациональности. Выгоды от принятия коллективного решения являются общими и не исключаемыми, а расходы на осуществление принятия данного решения носят индивидуальный характер. В результате какая-то часть старается избежать участия в принятии решения или несения расходов в надежде на то, что их вклад «покроют» соседи. В своей работе Мансур Олсон пишет, что «...до тех пор, пока не существует какого-либо принуждения или группа недостаточно мала, рациональные, своекорыстные индивиды не будут прилагать никаких усилий к достижению общегрупповых целей» [1]. Применительно к жилищной сфере проблема «коллективной рациональности» отражена в работах профессора Департамента недвижимости Политехнического университета Гонконга Меган Вальтерс. По её мнению, имеет место объективный конфликт между краткосрочными личными выгодами собственников жилья и долгосрочными коллективными выгодами для

дома в целом. Проживающие в многоквартирном доме не желают нести дополнительные расходы на содержание общего имущества, тратить своё время на голосование и участие в управлении. Требуется меры, которые могут быть выражены как в законодательном установлении стандартизированных прав и обязанностей, так и в организации собственников жилых помещений в юридические лица [16, 17].

## Заключение

Низкое качество жилищно-коммунальных услуг, по опросам общественного мнения, неизменно входит в верхние строчки проблемных тем в масштабах страны. С позиции неинституциональной экономической теории деградацию жилищного фонда можно объяснить воздействием отрицательных внешних эффектов потребления жилищно-коммунальных услуг. Экономическая наука разработала два основных подхода к интернализации внешних эффектов для минимизации их негативного воздействия. В начале 1920-х гг. английский экономист Артур Пигу предложил установление корректирующего налога на источ-

ник внешнего эффекта. Другой подход в 1960 году предложил Рональд Коуз. По его мнению, экономические агенты в состоянии самостоятельно рыночным обменом интернализировать внешние эффекты, при условии спецификации прав собственности за ними. Выбор между этими двумя подходами не predetermined, а зависит от соотношения транзакционных издержек от их использования. Уровень транзакционных издержек использования государственного механизма в целом одинаков для всех многоквартирных домов. Транзакционные издержки рыночного подхода зависят от объективных факторов многоквартирного дома (возраст, площадь, местоположение, проект) и социально-экономических характеристик собственников жилья (средний возраст, уровень дохода, характер приобретения жилого помещения). При этом анализ транзакционных издержек стоит проводить в отношении не всего здания, а отдельных конструктивных элементов общего имущества. Дальнейшие исследования стоит вести в области разработки модели выбора способа интернализации экстерналий по отдельным конструктивным элементам многоквартирного дома.

**РИСК**

## Библиографический список:

1. Олсон М. *Логика коллективных действий: общественные блага и теория групп*. — М.: Фонд экономической инициативы, 1995.
2. Пигу А. *Экономическая теория благосостояния*. — М.: Прогресс, 1985.
3. Полиди Т.А. *Экономические диспропорции в жилищной сфере Российской Федерации и подходы к их устранению*: — М.: Национальный исследовательский институт «Высшая Школа Экономики», 2016.
4. Alchian A.A. *Some economics of property rights* // *IL Politico*. — 1965. — № 30. — P. 816–829.
5. Alchian A.A., Demsetz H. *The Property Right Paradigm* // *The Journal of Economic History*. — 1973. — № 33 (1). — P. 16–27.
6. Coase R.H. *The Problem of Social Cost* // *Journal of Law and Economics*. — 1960. — № 3. — P. 1–44.
7. Coloma G. *An Economic Analysis of Horizontal Property* // *An economic analysis of horizontal property*. — 2001. — № 21. — P. 34–65.
8. Cheung S. *The Myth of Social Cost*. — London: The Institute of Economic Affairs, 1980.
9. Chen C.Y., Webster C.J. *Homeowners Associations, Collective Action and the Costs of Private Governance* // *Housing Studies*. — 2005. — № 20 (2). — P. 205–220.
10. Demsetz H. *The Problem of Social Cost: What Problem? A Critique of the Reasoning of A.C. Pigou and R.H. Coase* // *Review of Law & Economics*. — 2011. — № 7 (1). — P. 1–13.
11. Demsetz H. *Toward a Theory of Property Rights* // *The American Economic Review*. — 1967. — № 57 (2). — P. 347–359.
12. Lisa W. Gao, Daniel C.W. Ho. *Explaining the Outcomes of Multi-owned Housing Management: A Collective Action Perspective* // *Habitant International*. — 2015. — № 57. — P. 233–241.
13. Merill T.W., Smith H.E. *Making Coasen Property More Coasen* // *The Journal of Law & Economics*. — 2011. — № 54 (4). — P. 77–104.
14. Yip N.-M., Forrest R. *Property Owning Democracies? Home Owner Corporations in Hong Kong* // *Housing Studies*. — 2002. — № 17 (5). — P. 703–720.
15. Wai-Chung Lai. L. *“The Problem of Social Cost”: The Coase Theorem and Externality Explained: Using Simple Diagrams and Examples to Illustrate the Role of Land Use Planning in Tackling Externalities* // *The Town Planning Review*. — Vol. 78. — № 3. — P. 335–368.
16. Walters M., Kent P. *Institutional Economics and Property Strata Title — a Survey and Case Study* // *Journal of Property Research*. — 2000. — № 17 (3). — P. 221–240.
17. Walters M. *Transaction Costs of Collective Action in Hong Kong High Rise Real Estate* // *International Journal of Social Economics*. — 2002. — № 29 (4). — P. 299–314.