

## **Институциональные аспекты повышения эффективности управления многоквартирными домами города Москвы**

Заявка № 1683536

Содействие в организации собственников жилья для эффективного управления многоквартирными домами является одним из приоритетов государственной политики в жилищно-коммунальной сфере. Для города Москвы с его высокой плотностью застройки и масштабными городскими программами реновации и капитального ремонта поиск потенциальных точек роста эффективности в этой сфере приобретает особую актуальность.

Методологическим подходом для проведения исследования послужили постулаты и модельные проблемы институциональной экономики: переиспользования общих ресурсов, зависимости от предшествующего пути развития, проблемы коллективных действий и проблемы принципала-агента.

Результаты исследования показали, что институциональная система управления многоквартирными домами города Москвы сочетает сильное централизованное управление со стороны городской власти с элементами рыночных отношений. Институциональная система демонстрирует высокую эффективность «сверху» – в реализации масштабных проектов реновации, комплексного благоустройства и капитального ремонта – при сохраняющемся потенциале роста эффективности «снизу» – на стадии последующей эксплуатации домов, входящей в зону ответственности управляющих организаций.

При такой институциональной структуре собственники одновременно являются и рыночными заказчиками для управляющих организаций, и благополучателями городских программ. Эта двойственность приводит к:

- снижению значимости для управляющих организаций прямой подотчетности перед собственниками, что требует точечного развития недостающих институтов для увеличения гибкости и ответственности управляющих организаций перед конкретным домом;
- возникновению у собственников жилья «иллюзии» за счет размывания субъектности, когда собственники воспринимают полученные услуги не как результат исполнения договора с выбранной управляющей организацией, а как общественное благо со стороны города.

На современном этапе создана система формальных институтов, регулирующих сферу управления многоквартирными домами, которая включает институты лицензирования управляющих организаций, обязательного раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, региональных операторов и целевых фондов капитального ремонта. Высокий уровень цифровой зрелости государственного управления в городе Москве сокращает индивидуальные трансакционные издержки, связанные с управлением многоквартирными домами, и создает перспективы дальнейшего роста эффективности данной сферы [6].

Для повышения институциональной эффективности сферы необходимо развитие и неформальных институтов, которые базируются на правовой и финансовой грамотности собственников, культуре доверия, открытом социальном капитале. Ценностями, влияющими на эффективность управления многоквартирными домами, являются инициативность, бережливость, дисциплинированность, открытость, взаимопомощь, уважение, безопасность, чистота и скорость реакции [1].

Современный тренд, поддерживаемый на федеральном и городском уровне, направлен на развитие институтов самоорганизации собственников квартир. В городе Москве только 2866, или 8,2% всех многоквартирных домов, управляются товариществами собственников

жилья или потребительскими кооперативами [5]. Расширение поддержки развития институтов самоорганизации собственников квартир на базе цифровой платформы «Электронный дом» будет способствовать постепенному изменению институционально тормозящей ментальной модели собственников жилья.

В рамках решения институциональной проблемы коллективных действий, которая выражается в низкой вовлеченности большинства собственников в принятие коллективных решений, необходима дальнейшая разработка мер по снижению трансакционных издержек коллективного выбора, селективных положительных стимулов и инструментов формирования открытого социального капитала. Успешными инструментами, реализованными городом Москвой, является городская программа лояльности «Миллион призов», платформа «Город идей», а также программы комплексного благоустройства общественных пространств города. Посредством преобразования общественных пространств и вовлечения жителей в городские проекты города могут создавать условия для развития социального капитала [2]. Повышение идентичности, разнообразия, безопасности, экологичности, современности и комфортности городской среды в Москве привело к увеличению индекса качества городской среды с 288 баллов в 2020 году до 312 баллов из 360 возможных в 2024 году [4].

Сфере управления многоквартирными домами присущ риск возникновения институциональной проблемы принципала-агента в условиях неполноты контракта и асимметрии информации. Отсутствие унифицированных и прозрачных критериев оценки управляющих организаций не позволяет объективно сопоставлять их деятельность и создает предпосылки для сохранения на рынке недобросовестных участников. Перспективным направлением работы является поиск эффективных инструментов для мотивирования агентов действовать в интересах собственников вследствие усиления ответственности и зависимости вознаграждения от результата работы [3].

Таким образом, повышение институциональной эффективности управления многоквартирными домами города Москвы требует дальнейшей разработки мер, которые будут сокращать совокупные трансакционные издержки и влиять на систему стимулов для преодоления модельных институциональных проблем.

### Источники и литература

- 1) Тарханова, Е. Г. От разделяемых ценностей к эффективности: путь одного ТСЖ / Е. Г. Тарханова // Российское предпринимательство. – 2019. – Т. 20, № 4. – С. 975-996.
- 2) Aldridge, S., Halpern, D., and Fitzpatrick, S. Social capital, a discussion paper. London: Cabinet Office, Performance and Innovation Unit, 2002.
- 3) Stiglitz, J. Whither reform? Ten years of the transition. World Bank, Annual bank conference on development economics, Washington, D.C., April 28-30, 1999.
- 4) Индекс качества городской среды // Официальный сайт. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--dtbcccdtsypabxk.xn-p1ai/#/cities/10830>.
- 5) Официальный сайт Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.gosuslugi.ru>
- 6) Цифровая зрелость государственного управления: гид 2025. [Электронный ресурс]. URL: <https://digitalstateranepa.ru/articles/obshchie/tsifrovaya-zrelost-gosudarstvennogo-upravleniya-kak-otsenit-i-povysit-effektivnost/>