

DOI: [10.14515/monitoring.2026.2.3010](https://www.doi.org/10.14515/monitoring.2026.2.3010)



А. Д. Абдулаев

**ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧАСТИЯ
НА ИНТЕНСИВНОСТЬ КОНФЛИКТОВ В СФЕРЕ ЖКХ
(НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)**

Правильная ссылка на статью:

Абдулаев А. Д. Влияние государственного участия на интенсивность конфликтов в сфере ЖКХ (на примере Санкт-Петербурга) // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2026. № 2. С. 259—283. <https://www.doi.org/10.14515/monitoring.2026.2.3010>.

For citation:

Abdulaev A. D. (2026) The Impact of State Involvement on Conflict Intensity in the Housing and Utilities Sector: Evidence from St. Petersburg. *Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes*. No. 2. P. 259–283. <https://www.doi.org/10.14515/monitoring.2026.2.3010>. (In Russ.)

Получено: 06.05.2025. Принято к публикации: 25.02.2026.

**«ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧАСТИЯ
НА ИНТЕНСИВНОСТЬ КОНФЛИКТОВ В СФЕ-
РЕ ЖКХ (НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)»**

*АБДУЛАЕВ Арсен Джапарович — аспирант
Лаборатории экономико-социологических
исследований, факультет социальных наук,
Национальный исследовательский универ-
ситет «Высшая школа экономики», Москва,
Россия*

*E-MAIL: arsen.abdulaev@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0002-3915-1741>*

Аннотация. В статье представлены результаты изучения связи между формами присутствия государства на рынке и конфликтностью отношений жильцов и управляющих компаний в многоквартирных домах Санкт-Петербурга. Государственные структуры рассматриваются как многоуровневый агент, выступающий на рынке жилищно-коммунальных услуг не только в роли регулятора, но и поставщика, а также получателя услуг. Уровень конфликтности определен через частоту применения гражданами жалоб по вопросам ЖКХ в электронной форме. Базой для анализа стали электронные обращения жителей на портале «Наш Санкт-Петербург» с 2015 г. по май 2022 г. о проблемах в многоквартирных домах в адрес управляющих компаний. Сведения дополнены данными об управляющих организациях, местоположением и техническими характеристиками многоквартирных домов. На основе сетевого анализа выявлена система подконтрольных администрации города организаций, которая управляет более чем 50% городского фонда многоквартирных домов. Такая система организации формирует двустороннюю административную систему контроля рынка: помимо роли поставщика жилищно-коммунальных услуг государство может выступать их получателем при наличии имущества в многоквартирном доме.

**THE IMPACT OF STATE INVOLVEMENT ON
CONFLICT INTENSITY IN THE HOUSING AND
UTILITIES SECTOR: EVIDENCE FROM ST.
PETERSBURG**

*Arsen D. ABDULAEV¹ — Graduate Student,
Laboratory for Studies in Economic Sociology,
Faculty of Social Sciences
E-MAIL: arsen.abdulaev@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0002-3915-1741>*

¹ HSE University, Moscow, Russia

Abstract. This paper examines the relationship between various forms of state market presence and the intensity of conflicts between residents and management companies in multi-family housing in St. Petersburg. State entities are conceptualized as multi-level agents operating within the housing and utilities market, functioning not only as regulators but also as service providers and consumers. Conflict intensity is operationalized through the frequency of digital citizen complaints regarding housing and utility issues. The study is based on a longitudinal dataset of electronic reports filed via the "Our St. Petersburg" portal between 2015 and May 2022, targeting management companies. These data were supplemented with organizational details of management companies, as well as the geographical and technical specifications of the housing stock. Utilizing network analysis, the study identifies a system of organizations controlled by the municipal administration that manages over 50% of the city's multi-family housing. This organizational framework establishes a bilateral system of administrative market control: beyond its role as a service provider, the state acts as a consumer when it holds ownership stakes within residential buildings. Regression analysis reveals a statistically significant correlation between ownership structure, the legal form of the man-

Регрессионный анализ показал статистически значимую связь структуры собственников и формы управляющей компании с количеством поданных жалоб. Управление домом компанией со смешанным капиталом (ГЧП) в наибольшей мере связано с увеличением количества обращений в сопоставлении с государственными, частными компаниями и товариществами собственников жилья. Также с количеством жалоб положительно связаны количество квартир в государственной собственности в многоквартирном доме и уровень монополизации рынка поставщиков жилищных услуг.

Ключевые слова: формы государственного участия, жилищно-коммунальное хозяйство, институциональные противоречия, административные жалобы, многоквартирные дома, жилищные практики

agement company, and the volume of filed complaints. Findings indicate that management by mixed-capital companies (Public-Private Partnerships) is associated with the highest increase in complaint frequency compared to state-owned enterprises, private firms, and homeowners' associations (HOAs). Furthermore, the volume of complaints is positively correlated with the proportion of state-owned units within a building and the degree of market monopolization among housing service providers.

Keywords: forms of state involvement, housing and utilities sector, institutional contradictions, administrative complaints, multi-family housing, housing practices

Введение

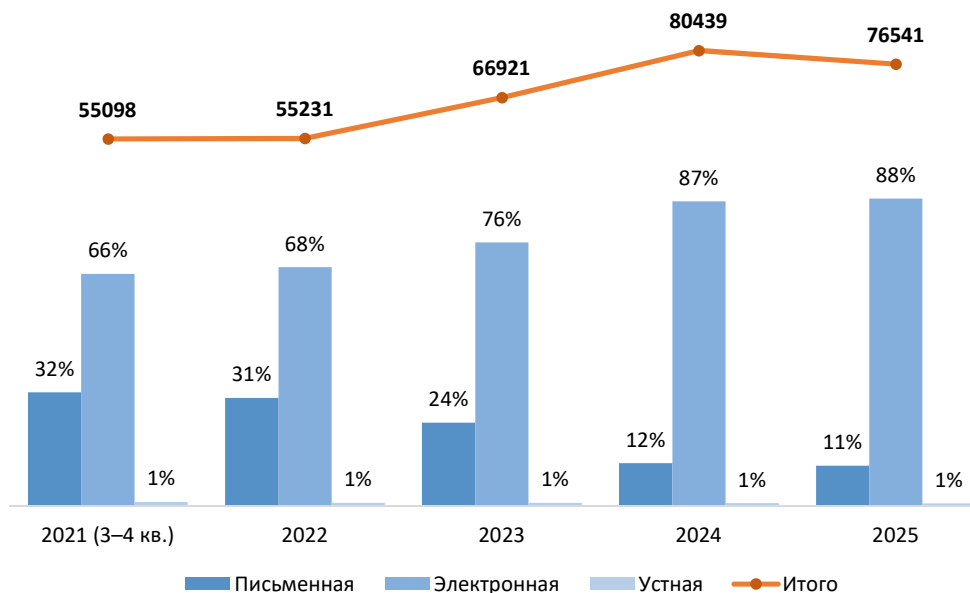
В результате проведенных в постсоветское время неолиберальных реформ сфера жилищно-коммунального хозяйства в России претерпела существенные изменения. Одним из важных нововведений стало открытие с начала 2000-х годов сферы управления многоквартирными домами (МКД) для частных компаний [Богданова, 2021: 78]. Помимо форм управления с участием собственников (непосредственного управления и управления через товарищества и кооперативы) на рынке можно наблюдать управляющие компании (УК) с различными конфигурациями учредителей: от государственных либо частных до компаний со смешанным капиталом. Выбор формы управления многоквартирным домом — неотъемлемое право его собственников¹. Законом предусмотрены необходимые процедуры для отстаивания жильцами своих интересов: утверждение перечня работ, согласование стоимости услуг, смена управляющей организации и пр. На федеральном уровне и в отдельных регионах² развернуты электронные порталы, которые агрегируют жалобы по жилищным вопросам и позволяют собственникам решать типовые проблемы в МКД. Коммуникация посредством жалоб выступает универсальным механизмом обратной связи [Бессонова, 2022: 140]. Их количество и содержание сигнализируют о происходящих изменениях в жилищной сфере.

¹ Ст. 44 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

² К примеру, портал «Наш Санкт-Петербург» в Санкт-Петербурге, «Электронный дом» в Москве, «Решаем проблемы вместе» в Московской области, «Электронный Кузбасс» в Кемеровской области, «Управляем вместе» в Пермском крае, «Камчатка в порядке» в Камчатском крае, «Открытый регион» в Тульской области и др.

Особого внимания заслуживает непрекращающийся рост количества жалоб по вопросам ЖКХ в органы власти. В 2024 г. на федеральный портал информационной системы ГИС «ЖКХ» было подано 3,5 млн обращений, что в 2,8 раза больше значений 2023 г. (1,3 млн). Доля жалоб, направленных в адрес управляющих организаций, выросла на 18% (2,6 млн ед.)³. Схожую тенденцию можно наблюдать на региональном уровне, в частности в Санкт-Петербурге (см. рис. 1).

Рис. 1. Динамика количества поданных жалоб по вопросам ЖКХ в Санкт-Петербурге в разрезе форм подачи⁴



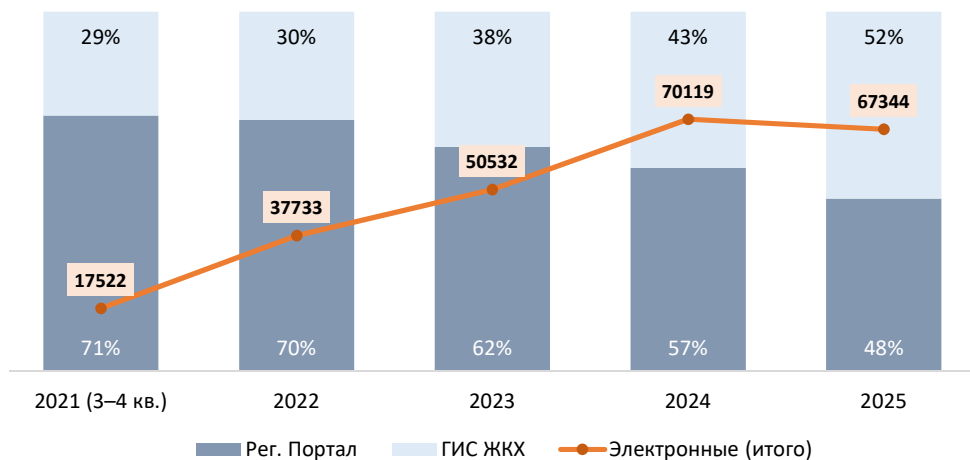
В адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга в 2024 г. было подано более 80,4 тыс. обращений⁵, что на 20,2% больше значений 2023 г. (66,9 тыс.), 70,1 тыс. поступило в электронной форме. Доля электронных обращений от года к году стабильно растет. В 2025 г. впервые прирост количества обращений прекратился и незначительно снизился до 76,5 тыс. В разрезе электронных обращений доля жалоб, направленных на федеральный портал, возрастает (см. рис. 2), что может свидетельствовать об обострении конфликтов и вынесении жилищных вопросов на более высокий административный уровень в надежде на их разрешение.

³ Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

⁴ Данные информационно-статистического обзора обращений граждан, поступивших в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга, URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekciya/obrasheniya-grazhdan/obzory-obrashenij/60670/> (период сбора данных ограничен разрезами статистических наблюдений по типу обращений и источнику подачи) (дата обращения: 18.04.2026).

⁵ Там же.

Рис. 2. Общее количество и распределение электронных жалоб по вопросам ЖКХ в Санкт-Петербурге в разрезе каналов подачи⁶



Рост количества жалоб при одновременном расширении каналов обратной связи указывает на системный характер возникающих проблем. Административные жалобы выступают сигналом о неразрешенных противоречиях на уровне заказчика и поставщика услуг. Цель такого сигнала — привлечение вышестоящих инстанций (в данном случае — профильных органов власти) для разрешения возникшей проблемы [Бессонова, 2021]. При этом системные проблемы и высокий уровень конфликтности могут быть следствием комбинаций государственных и рыночных механизмов.

Государство наравне с рынками должно быть встроено в иные формы социальных отношений для обеспечения собственной эффективности [Evans, 2012: 41]. Многообразие ролей, в которых выступает государство в сфере ЖКХ, требует переосмысления подходов к анализу отношений жильцов и управляющих организаций. Органы власти выступают не только регулятором, но и арбитром в спорах, поставщиком жилищных услуг. При наличии государственного имущества в доме органы власти также выступают в роли собственника, имеющего право голоса наравне с другими жильцами.

Ключевой исследовательский вопрос состоит в том, как различные формы государственного участия в управлении многоквартирным домом влияют на уровень конфликтности между жильцами и управляющими компаниями.

Методологическая часть исследования включает три ключевых компонента:

1. Теоретически обосновывается взаимосвязь государственных и рыночных институтов. Обострения институциональных противоречий рассматриваются через призму конфигураций взаимодействия акторов ЖКХ.

⁶ Данные информационно-статистического обзора обращений граждан, поступивших в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга, URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekciya/obrasheniya-grazhdan/obzory-obrashenij/60670/> (период сбора данных ограничен разрезами статистических наблюдений по типу обращений и источнику подачи) (дата обращения: 18.04.2026).

2. Определяется специфика рынка жилищных услуг: типы игроков, правила взаимодействия и отличительные черты различных форм управления МКД с акцентом на множественность ролей государства.
3. На основе анализа международных исследований обосновывается использование интенсивности жалоб в качестве индикатора институциональной напряженности.

В разделе, посвященном эмпирическому анализу, проверяется гипотеза о наличии связи между формами присутствия государства на рынке и уровнем конфликтности. Для этого применяется регрессионный анализ, где в качестве зависимой переменной выступает интенсивность жалоб, а независимых переменных — форма управления домом, наличие государственных структур в роли учредителя компании, доля государственной собственности в МКД, концентрация рынка поставщиков жилищных услуг.

О связи государства и рынка

Современная экономическая социология уходит от дихотомии «государство — рынок» и рассматривает их как взаимодополняющие элементы. Государству приписывается конструирующая функция, в то время как рыночные механизмы выступают способом агрегации разрозненного выбора экономических агентов [Блок, 2004: 47]. Фокусом исследований становится не факт наличия институциональных противоречий, а поиск множественных гармоничных сочетаний государственных и рыночных механизмов [Дитрих, Питер, 2011: 56]. При этом уделяется недостаточно внимания изучению того, как различные стратегии государства влияют на возможности сторон отстаивать свои интересы при повторяющихся трансакциях [Блок, 2004: 49]. В случае с рынком ЖКУ государство формирует нормативные рамки, обуславливающие течение воспроизводимых экономических отношений. Механизмами регулирования выступают контрольно-надзорные мероприятия⁷, стандартизация услуг⁸, тарифное регулирование государственных компаний⁹, лицензирование деятельности по управлению МКД¹⁰. Одновременно государство наравне с другими агентами может глубоко интегрироваться в хозяйственную деятельность в роли рыночного игрока. К примеру, существует практика учреждения государственных и муниципальных компаний, осуществляющих управление жилыми домами. Главным вызовом для таких систем является обеспечение согласованности между различными ролями. Децентрализация, в процессе которой происходит «расщепление» (decoupling) государственного аппарата, позволяет некоторым бюрократическим единицам иметь относительную автономию для самостоятельного принятия политических и экономических решений [Дитрих, Питер, 2011: 64]. Децентрализации свойственна возрастающая потребность в ин-

⁷ Ст. 20 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

⁸ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 19.12.2025) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»); Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

⁹ Ст. 156 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

¹⁰ Ст. 192 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

струментах контроля и координации для поддержания встроенной (embedded) автономии в понимании П. Эванса. Трансформация государства в развитые формы зависит от выполняемых ролей и их комбинаций [Evans, 2012: 249].

Связь государственных и негосударственных полей формирует предпосылки как для симбиоза, так и для дестабилизации социально-экономических отношений [Флигстин, Макадам, 2022: 162]. В отсутствие эффективного регулирования возникающие конфликты могут иметь деструктивный характер. Негативные результаты конфигураций государственных и рыночных институтов выражаются в состоянии квазирынка — использовании рыночных институтов в интересах отдельной группы [Бессонова, 2017]. Подобные системы правил также называют экстрактивными институтами [Асемоглу, Робинсон, 2015: 181], порядками ограниченного доступа, которые формируются посредством нормативного закрепления (enforce) привилегированного доступа к ресурсам. У доминирующих игроков снижается необходимость применения насилия в связи с возможностью извлечения наибольшей ренты посредством рыночных инструментов [Норт, Уоллис, Вайнгаст, 2012: 9]. Примеры экстрактивных институтов в сфере ЖКХ: запрет на выход из-под управления определенной компании¹¹, навязывание собственникам дополнительных услуг¹², невыполнение дорогостоящих работ, оказание услуг ненадлежащего качества¹³, необоснованное завышение платежей за ЖКУ¹⁴.

Сочетания государственных и рыночных институтов в сфере ЖКХ приводят к различным социально-экономическим эффектам. В одном случае система находится в состоянии баланса, и относительно автономные государственные единицы показывают свою эффективность. В другом создаются условия для формирования привилегированных групп, нарушения прав собственников. Можно ли понять, когда достигается гармоничное сочетание государственных и рыночных институтов и существует ли относительно универсальный маркер институциональных конфликтов?

Жалобы как маркер институциональных противоречий

Воспроизводство институтов предлагается рассматривать не как процесс сохранения, функционирования и равновесия, а как исторический процесс, протекающий в условиях потенциальных дисфункций, противоречий и трансформаций [O'Hara, 2000: 39]. В таком случае формируемые между участниками рынка институциональные логики, или представления о легитимном распределении выгод в поле [Флигстин, Макадам, 2022: 351], вырабатываются и изменяются в про-

¹¹ УК-рейдеры и мегатарифы: как устроено «жилищное рабство» в Петербурге // РБК Санкт-Петербург. 2024. 10 февраля. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/10/02/2024/65c47c589a794730c1bae2d3 (дата обращения: 15.12.2025).

¹² Свобода договора // Российская газета. 2024. 2 июля. URL: <https://rg.ru/2024/07/02/svoboda-dogovora.html> (дата обращения: 15.12.2025).

¹³ Жилинспекция Петербурга проверяет УК крупного застройщика после жалоб горожан // Деловой Петербург. 2024. 16 января. URL: <https://www.dp.ru/a/2024/01/16/zhilinspekciya-peterburga-proverjaet> (дата обращения: 15.12.2025).

¹⁴ Овчаренко А. Прокуратура Петербурга поймала Жилкомсервис на завышении счетов по ЖКХ // Комсомольская правда — Санкт-Петербург. 2023. 26 февраля. URL: <https://www.spb.kp.ru/online/news/5158457/> (дата обращения: 15.12.2025); Никифоров П. Визит силовиков к петербургскому девелоперу связали с завышением платежей за ЖКУ // Деловой Петербург. 2025. 24 октября. URL: <https://www.dp.ru/a/2025/10/24/vizit-silovikov-k-peterburgskomu> (дата обращения: 15.12.2025); Жилкомсервис Пушкинского района обязали сделать перерасчет за отопление // Коммерсантъ. 2024. 15 апреля. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6649501> (дата обращения: 15.12.2025).

цессе борьбы за доминирующие позиции на рынке через регулярные конфликты. При этом каждый из участников непрерывно маневрирует в силу состязательной природы поля [Флигстин, Макадам, 2022: 54] с целью сохранения либо улучшения собственных позиций.

Обратная связь и индивидуальные действия имеют потенциал как к изменению институтов [Долфсма, 2017: 171], так и к стабилизации локальных правил. Одним из фундаментальных механизмов подобной стабилизации является привлечение властного институционального игрока через жалобы. Административные жалобы выступают универсальным сигналом о происходящих нарушениях, связанных с институциональными противоречиями [Бессонова, 2021] и легальным основанием для прямого вмешательства государства в разрешение проблемы [Корнаи, 1990: 301]. Функцию жалобы как средства обратной связи во взаимодействии акторов в рыночной среде можно объяснить через интерпретацию Я. Корнаи стратегий игроков «Голос, выход, лояльность» [Хиршман, 2009]. Административная жалоба — сигнал дефицита [Корнаи, 1990: 123], способ сопротивления повышению цен, инструмент распределения благ в административной экономике. Учитывая неценовые формы регулирования отношений, жалобы могут быть использованы при снижении качества либо неоказании услуг.

В связи с этим административные жалобы выступают универсальным маркером конфликтности среды и широко используются в международных исследованиях. Во многом применение данного подхода продиктовано возможностью многоуровневого анализа: суть конфликта раскрывается не только через содержание обращения, но и через специфику подачи, сетевое взаимодействие заявителей, частоту обращений, средовые особенности, культурный контекст. Например, посредством количественного анализа жалоб предпринимались попытки установить влияние безработицы, уровня преступности, старения населения, количества граждан, а также электоральных особенностей на количество жалоб в адрес национального омбудсмана Португалии [Tavares, Pires, Teles, 2022]. Жалобы использовались для выявления социальной напряженности между различными категориями населения. Помимо геопространственных, временных и социально-экономических факторов в качестве переменной использовалось соотношение местных сообществ по национальному составу [Xie, McDowall, Houlihan, 2024]. Также в исследованиях фиксируются статистически значимые связи по отдельным категориям обращений, наличию общественных организаций, концентрации населения с определенным доходом [Wichowsky, Shah, Heideman, 2022]. Метод анализа количества поступающих жалоб и их структуры применяется при исследовании особенностей городских конфликтов. К примеру, в США и Великобритании изучалось влияние пространственных и социально-экономических факторов на количество жалоб из-за городских источников шума. Статистически значимыми факторами оказались социально-демографические характеристики населения, пространственные и временные переменные, фактор пандемии COVID-19 и пр. [Ramphal, Dworkin, Stansfeld, Pagliaccio, Margolis., 2022; Tavares, Pires, Teles, 2022]. Категоризация жалоб на вопросы безопасности, шум, условия проживания, трафик и их корреляция стали основанием для определения уровня критичности граждан по отношению к месту проживания на определенной территории [Bansal, Toshiwal, 2016: 4—5].

Международный опыт показывает, что жалобы по различным отраслевым вопросам могут выступать сигналом о возникающих конфликтах и при массовом характере указывать на системные противоречия. На основании ранее проведенного исследования [Абдулаев, 2025] установлено, что существует несколько паттернов подачи жалоб для разрешения жилищных вопросов. Одни собственники используют единичные заявки, в то время как с некоторых аккаунтов подаются тысячи электронных обращений. С точки зрения удовлетворенности разрешением проблемы наиболее эффективной считается стратегия лидерства и кооперации. Суть стратегии состоит в направлении первичного обращения лидером и присоединение обращений других жильцов по однородной тематике как подтверждение масштаба и значимости проблемы.

В результате цифровой трансформации обращения в органы власти перестали иметь четкую иерархию. Подавляющая часть проблем, касающихся управления МКД, передается через электронный портал напрямую в органы власти. Лишь затем обращения опосредованно достигают управляющей организации. В случае Санкт-Петербурга цифровой площадкой для обратной связи выступает портал «Наш Санкт-Петербург»¹⁵. Это инструмент, позволяющий оценить конфликтность отношений между собственниками жилья и управляющими организациями, что связано с высокой степенью централизации сбора обращений, возможностью фиксировать дополнительные атрибуты жилья и заявителей.

Факторы государственного участия на рынке ЖКУ

Институт можно рассматривать как застывшую социальную сеть [Грановеттер, 2004: 84]. В таком случае организационно-правовые формы управляющих компаний, тип собственника жилья и уровень концентрации рыночных игроков являются элементами сети взаимодействия жильцов, управляющих компаний и государства. В случае институциональных противоречий отдельные сочетания могут влиять на частоту применения административных жалоб. Можно выделить следующие факторы, связанные с участием государства в хозяйственной деятельности сферы ЖКХ:

- присутствие государства на рынке в роли поставщика жилищных услуг;
- присутствие государства на рынке в роли собственника жилья;
- концентрация государственных игроков на локальном рынке ЖКУ.

Присутствие государства на рынке в роли поставщика жилищных услуг

Усилия собственников по отстаиванию жилищных прав могут значительно различаться в зависимости от формы управления домом (см. табл. 1). Значение имеют регулярность взаимодействия собственников между собой, сложившиеся нормы управления и целевые установки органа управления. Российская жилищная модель сформирована из сложного сочетания заимствованных западных институтов и механизмов административного управления советского периода [Бессонова, 2011; Holm-Hansen, Sadykov, 2023: 991]. Собственники жилья могут выбрать один из трех формальных способов управления многоквартирным домом:

¹⁵ Электронный портал «Наш Санкт-Петербург»: URL: <https://gorod.gov.spb.ru/> (дата обращения: 10.10.2025).

непосредственное управление, управление посредством управляющей компании и управление через товарищества собственников жилья (ТСЖ)¹⁶.

При сопоставлении форм управления МКД можно наблюдать значимые различия, которые вытекают из структуры органов управления, особенностей коммуникации и распределения ресурсов. Отличительными чертами выступают степень вовлеченности собственников в процесс управления МКД, имущественные ограничения и требуемые управленческие компетенции. Относительно вовлеченности жильцов в управление домом все три формы можно расположить в рамках единого континуума, где непосредственное управление — форма полного вовлечения собственника и самостоятельного решения всех хозяйственных вопросов. Управление с привлечением специализированной организации — делегирование полномочий по управлению коммерческому игроку. Товарищество собственников жилья и прочие формы жилищных кооперативов являются промежуточной формой. Вопросы бюджетирования, выбора подрядчиков для выполнения работ остаются в ведении собственников жилья¹⁷. При этом регулярные задачи по управлению домом возлагаются не на всех собственников, а членов выборного органа управления¹⁸.

При всех преимуществах товарищества не в равной степени эффективны для всех МКД. Во многих случаях жителям не удается сформировать инициативную группу, готовую взять на себя обязательства по управлению домом в качестве полноценной занятости. В связи с обязательствами по бюджетированию и управлению домом существуют требования к компетенциям участников ТСЖ. Также форма ТСЖ в значительной мере ограничена имущественным цензом, который определяется как способность группы собственников самостоятельно, исключительно посредством собственных ресурсов содержать многоквартирный дом. Если управляющая организация может генерировать бюджет за счет собственников нескольких домов, то товарищества и кооперативы ограничиваются собственными ресурсами, что делает создание товариществ собственников невыгодным в домах с малым количеством квартир и низкими доходами собственников [Богданова, 2021: 79].

Наиболее важное различие заключается в целевых установках сторон при выборе формы управления. В отличие от непосредственного управления и ТСЖ, главной целью управляющих компаний является извлечение прибыли в связи с коммерческим характером деятельности организации. Реализуемые стратегии компании направлены в первую очередь на максимизацию прибыли от оказываемых услуг.

Управляющая компания осуществляет управление домом после процедуры получения лицензии¹⁹ и решения общего собрания собственников о выборе формы управления²⁰. Собственники делегируют наибольший объем полномочий, отстраняясь от процесса управления МКД. Управляющая компания — это ком-

¹⁶ Ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

¹⁷ Ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

¹⁸ Ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

¹⁹ Ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

²⁰ Ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

мерческая организация, рыночный актор, заинтересованный в максимизации рента. Средства, сэкономленные на управлении МКД, становятся прибылью компании²¹, в связи с чем необходима система контроля за качеством управления. Несмотря на условное наличие совета и председателя МКД, данные органы осуществляют деятельность нерегулярно и не наделяются реальными полномочиями в сравнении с Общим собранием собственников МКД²². В совокупности данные факторы не позволяют регулярно контролировать управляющую компанию и оперативно влиять на ее решения.

Таблица 1. **Отличительные признаки форм управления многоквартирным домом**

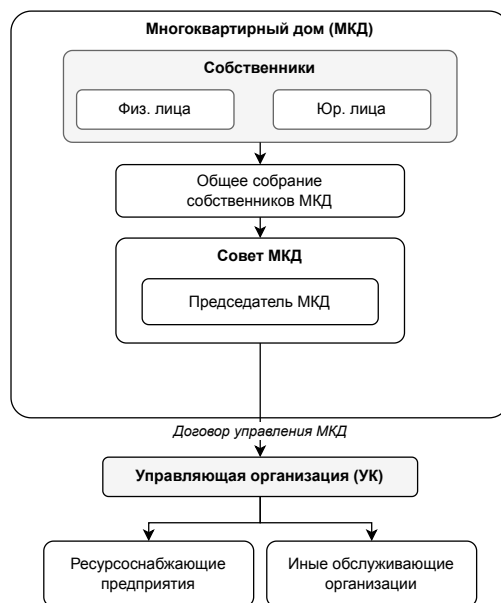
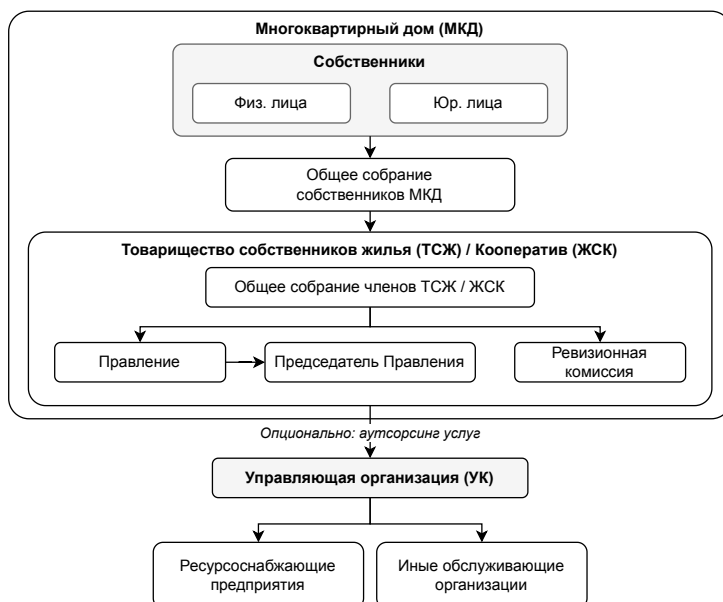
Характеристика/ Формы управления	Непосредственное управление	Товарищество собственников жилья	Управляющие компании		
			Частные	ГЧП	Государственные
Предельное количество квартир	<30		>30		
Лицензирование деятельности	Не требуется		Требуется		
Субъект управления	Собственник помещения	Некоммерческая организация	Коммерческая организация		
Интеграция собственников в управление имуществом	Непосредственная		Опосредованная		
Специализированные навыки по управлению и бюджетированию	Отсутствуют	Частично (у членов правления)	Осуществление профессионального управления имуществом		
Ограничения по управлению имуществом	Отсутствуют		Определяются договором управления		
Имущественный «ценз»	Нет	Есть	Нет		
Целевая установка	Сохранение жилья		Извлечение прибыли из деятельности по управлению МКД		

В отличие от управляющей компании товарищества и кооперативы предполагают избрание постоянных органов управления из числа собственников. ТСЖ является некоммерческой организацией, направленной на совместное управление жильем. Товарищество или кооператив выступает посредником между жителями и поставщиками услуг (см. рис. За—Зб).

²¹ Ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

²² Ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

Рис. 3а. Управление МКД через управляющую организацию

Рис. 3б. Управление МКД через ТСЖ или кооператив с участием управляющей организации²³

²³ В связи с идентичностью структуры управления через товарищество и кооператив, приведен пример через органы управления товарищества собственников жилья.

Однако управляющие компании как отдельная форма управления неоднородны с точки зрения типов учредителей. Собственником компании может выступать не только частное лицо, но и государственная структура. Также управляющая компания может создаваться в формате государственно-частного партнерства, что может влиять на уровень конфликтности при управлении МКД.

Присутствие государства на рынке в роли собственника жилья

Жилые помещения МКД могут находиться в государственной собственности. В некоторых МКД формируется жилищный фонд, используемый для предоставления отдельным категориям граждан в рамках реализуемых государственных социальных программ²⁴. При принятии решений количество голосов определяется пропорционально доле в праве общей собственности на имущество в МКД²⁵. В результате возможны случаи, когда на голосовании мнение администрации города является решающим в связи с высокой долей государственной собственности в общем имуществе дома.

Концентрация государственных игроков на локальном рынке ЖКУ

Альтернативность обмена — один из ключевых признаков рыночных отношений [Радаев, 2010: 4]. Количество управляющих организаций, реализующих услуги, определяет уровень концентрации поставщиков услуг на локальном рынке. Теоретически возможна ситуация монополии, когда исключительное право на оказание услуг на определенной территории имеет одна организация. Также необходимо учитывать скрытую концентрацию рынка, под которой подразумевается учет аффилированности юридических лиц. В качестве меры концентрации выступает индекс Херфиндаля — Хиршмана [Herfindahl, 1950] на уровне муниципальных образований города.

Данные, измерение и анализ

Представленные особенности рынка ЖКУ и формы участия государства позволили составить концептуальную схему (см. рис. 4) и предложить основные гипотезы исследования.

Н1. При прочих равных, количество жалоб в МКД, управляемых через товарищества либо кооперативы, статистически значительно ниже количества административных жалоб в МКД, управляемых через управляющие компании. В связи с близостью целевых установок и непосредственным участием жильцов в управлении домом данная форма в наименьшей степени сопряжена с возможными институциональными конфликтами.

Н2. При прочих равных, управление многоквартирным домом через организацию государственно-частного партнерства отрицательно связано с количеством жалоб в сопоставлении с государственными и частными компаниями. Сочетание государственных и рыночных институтов будет способствовать уменьшению конфликтности при управлении жильем.

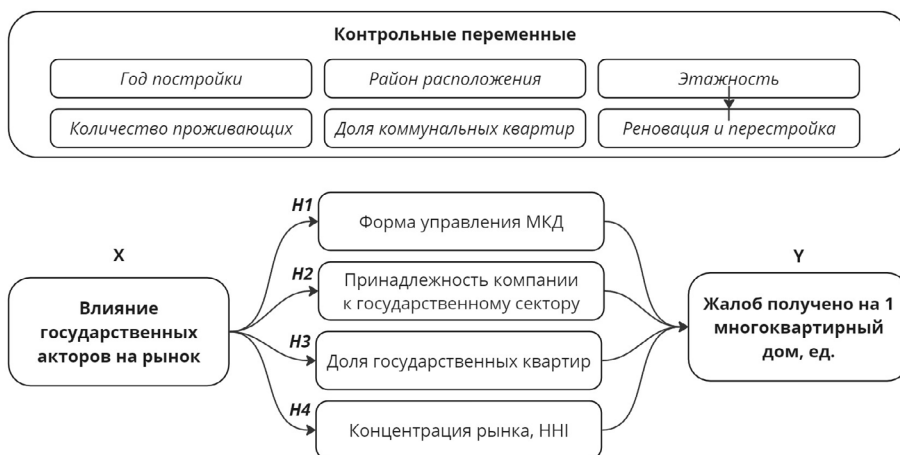
²⁴ Ч. 3 ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

²⁵ Ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024).

Н3. При прочих равных, более высокая доля квартир в государственной собственности положительно связана с общим количеством жалоб, поступивших по данному многоквартирному дому. Предположение связано с возможным конфликтом интересов между группами собственников.

Н4. Увеличение концентрации рынка на уровне муниципального образования положительно связано с общим количеством жалоб, приходящимся на многоквартирный дом. Отсутствие альтернативного выбора может создавать условия для злоупотребления управляющей организацией своим положением.

Рис. 4. Концептуальная схема форм присутствия государства в поле ЖКХ



Для анализа различных конфигураций присутствия государства на рынке ЖКХ была разработана модель данных, состоящая из трех массивов:

- данных о жалобах в сфере ЖКХ портала «Наш Санкт-Петербург» (>500 тыс. ед.) с 2015 по 2022 г.²⁶;
- цифровых паспортов многоквартирных домов (>17 тыс. ед.)²⁷;
- реестра управляющих организаций с информацией об организационно-правовой форме и финансовой отчетности (>900 ед.)²⁸.

Массивы данных были сведены в единую панель, единицу наблюдения которой представляет многоквартирный дом в определенный год функционирования портала. К данным о многоквартирном доме присоединены соответствующие сведения об управляющей организации и количестве жалоб, поступивших за календарный год (см. приложение, табл. 1—2). Данные дополнены авторскими переменными: показателем концентрации рынка на уровне муниципальных

²⁶ Массив собран автором посредством автоматизированного сбора данных с открытых страниц портала «Наш Санкт-Петербург» методом Web-scraping.

²⁷ Государственная информационная система Санкт-Петербурга «Открытые данные Санкт-Петербурга», раздел «Технико-экономические паспорта многоквартирных домов»: URL: <https://data.gov.spb.ru/> (дата обращения: 18.04.2026).

²⁸ На основе реестра управляющих организаций ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/#/tr-mo-pub/registry/organizations>) и данных Спарк Интерфакс (<https://spark-interfax.ru/>) (дата обращения: 18.04.2026).

образований, количеством домов в управлении, количеством квартир в государственной собственности. Концентрация рынка рассчитывалась на основе данных об учредителях компании с глубиной анализа до пятого поколения. В расчетах использовались только те обращения, которые напрямую связаны с вопросами управления домом, находятся в ведении управляющей организации и утверждены модератором на предмет формального соответствия требованиям портала²⁹.

Массив обращений был размечен относительно автора жалобы (активист либо обычный пользователь) и агрегирован на уровне отдельных домов. С учетом ранее упомянутых различий в паттернах подачи жалоб целевая переменная была разделена на три группы: общее количество жалоб, жалобы активистов, единичные жалобы. Группа активистов подает значительно большее количество обращений (более 100 ед. за год) при среднем и медианном значении на уровне 1,5 обращения в год. Подход позволит при наличии различий во влиянии факторов детализировать природу избыточного объема обращений на портале.

Для оценки связи применялась отрицательная биномиальная регрессия с фиксированными эффектами (Fixed Effects Negative Binomial Regression), учитывающая пространственные эффекты по районам и временные эффекты по году подачи обращения (two-way fixed effects). Так как использовалась панельная структура данных, стандартные ошибки были скорректированы при помощи кластеризации (cluster-robust standard errors) на уровне многоквартирных домов. Модель может применяться для счетных данных (количество жалоб), допускает высокий уровень дисперсии (overdispersion) и непараметрический характер связи. Коэффициенты модели экспоненцируются и интерпретируются как мультипликативные эффекты [Гельман, Хилл, Вехтари, 2022: 400—402].

Базовая спецификация модели

$$\ln(\mu_{it}) = X'_{it}\beta + Z'_i\delta + \alpha_s + \gamma_t,$$

где: μ_{it} — ожидаемое количество жалоб для дома i в году t .

X_{it} — вектор переменных, меняющихся во времени (концентрация рынка, доля гос. собственности, количество проживающих).

Z_i — вектор неизменных характеристик дома (этажность, год постройки, наличие перестройки, форма управления).

α_s — фиксированные эффекты административного района позволяют оценить влияние характеристик дома Z_i внутри пространственных кластеров.

γ_t — фиксированные эффекты года (контролируют общие временные шоки, влияющие на все МКД одновременно).

Модели были оценены с использованием метода максимального правдоподобия для отрицательной биномиальной регрессии с фиксированными эффектами. Расчеты проводились в статистической среде R версии 4.4.1. Для каждой вариации зависимой переменной была оценена отдельная модель с идентичным набором регрессоров, что позволяет проследить дифференцированное влияние форм государственного участия на различные паттерны подачи жалоб (см. табл. 4).

²⁹ Порядок работы с обращениями портала «Наш Санкт-Петербург»: URL: <https://gorod.gov.spb.ru/regulations/> (дата обращения: 28.04.2026).

Таблица 4. Результаты регрессионного анализа

Модель	Negative Binomial (two-way FE) + SE Clustering		
	Жалобы активистов	Единичные жалобы	Жалоб всего
Зависимая переменная	(1)	(2)	(3)
Н1. Форма управления: Упр. компания	0,292*	0,685***	0,528***
Н2. Тип собственника: ГЧП	0,264**	0,078**	0,138***
Н2. Тип собственника: Част	0,014	-0,094***	-0,066+
Н3. Доля квартир в гос. собственности	0,006***	0,004***	0,005***
Н4. Концентрация рынка, НИИ	-0,000	0,000***	0,000
Доля коммунальных квартир	0,003***	0,002***	0,003***
Количество жильцов	0,001***	0,001***	0,001***
Возраст дома	0,001	-0,003***	-0,002***
Перестройка	-0,115*	-0,076*	-0,096***
Этажность	0,091***	0,045***	0,058***
Observations:	66,855	66,855	66,855
Pseudo-R2	0,036	0,047	0,057
Within R ²	0,020	0,032	0,039
RMSE	19,39	19,27	35,23

+ $p < 0,1$; * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Интерпретация результатов регрессионного анализа

В результате регрессионного анализа гипотеза Н1 не была опровергнута. При управлении домом через кооперативы и товарищества собственников жилья частота жалоб ниже в сопоставлении с управляющими организациями (см. рис. 5а—5б). Отсутствие статистически значимой связи в модели 1, где источником обращений выступают активисты, объясняется избыточностью обращений и отсутствием привязки жалоб активиста к конкретному МКД. Явление активизма предположительно можно связать с дефицитом благ и проистекающим фиктивным спросом [Корнаи, 1990: 123]. Наличие дефицита побуждает потребителя жилищных услуг создавать новые сигналы о дефиците через жалобы, формируя замкнутый круг из воспроизводящихся сигналов. Необходимость сигнализировать о дефиците в большей степени характерна для управления через управляющие компании. Жалоба может выступать инструментом перераспределения благ, так как управляющая компания может распределять средства между несколькими МКД. В отличие от управляющих компаний ресурсы товарищества или кооператива ограничены транзакциями его членов и не предполагают возможности получения дополнительных средств через бюджет УК от других более доходных МКД. Также данная форма управления сохраняет на стороне жителей высокую долю управленческих функций, что может препятствовать произволу со стороны управляющих организаций. Формирование органа управления из состава собственников поддерживает единство целей хозяйственной деятельности — сохранение общедомового имущества.

Рис. 5а. Различие уровня конфликтности в зависимости от количества проживающих при различных организационных формах управления (линейная регрессия)

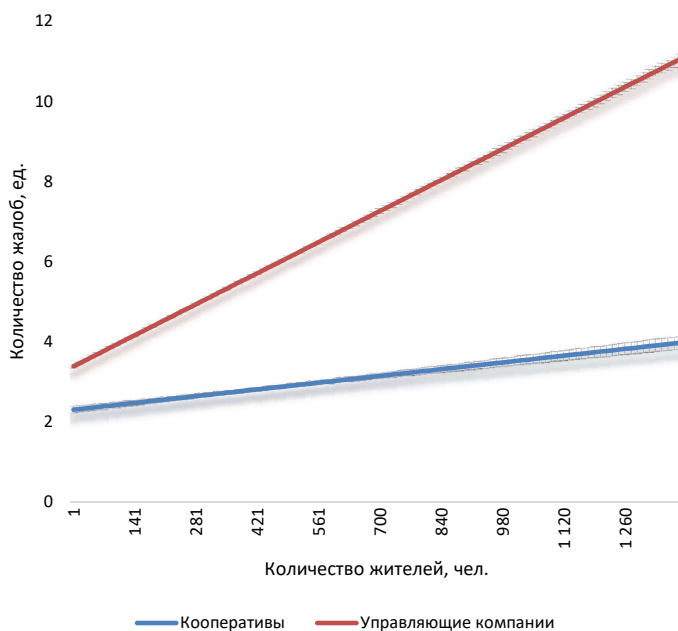
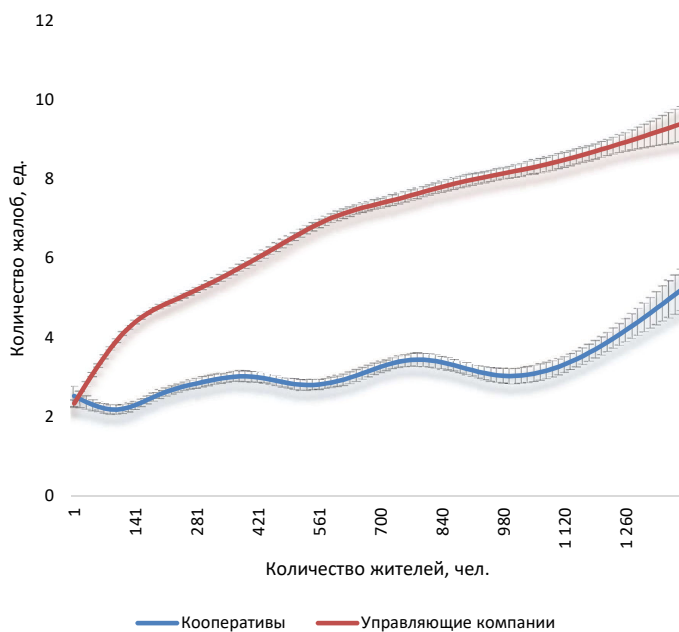


Рис. 5б. Различие уровня конфликтности в зависимости от количества проживающих при различных организационных формах управления (loess регрессия)



Гипотеза H2 была опровергнута в связи с ростом количества жалоб при управлении посредством инструментов государственно-частного партнерства. Наименее конфликтными с точки зрения количества жалоб являются частные и государственные управляющие компании (см. рис. 6а—6б). При оценке общего массива жалоб и единичных обращений частные компании связаны с наименьшим количеством жалоб в сравнении с государственными. Связь ГЧП с высоким количеством обращений можно предположительно связать с наличием институциональных ловушек [Полтерович, 1998: 11], вызванных отдельными комбинациями государственных и рыночных институтов. К примеру, могут возникнуть сложности с разграничением ответственности между собственниками компании и согласованием управленческих решений. Социальная функция такой компании может конфликтовать с интересами извлечения прибыли. При этом уровень встроенной автономии государственного игрока в доле компании в значительной степени снижается в связи с необходимостью ориентироваться на действия рыночного партнера. В некоторых случаях право регулировать действия компании через долю в ней превращается в инструмент манипуляции совладельцем [Klitgaard, 2023]. Право решающего голоса в руках коммерческой компании может привести к злоупотреблению аффилиацией с государственными структурами.

Рис. 6а. Различие уровня конфликтности в зависимости от количества проживающих при различных формах уставного капитала управляющей компании (линейная регрессия)

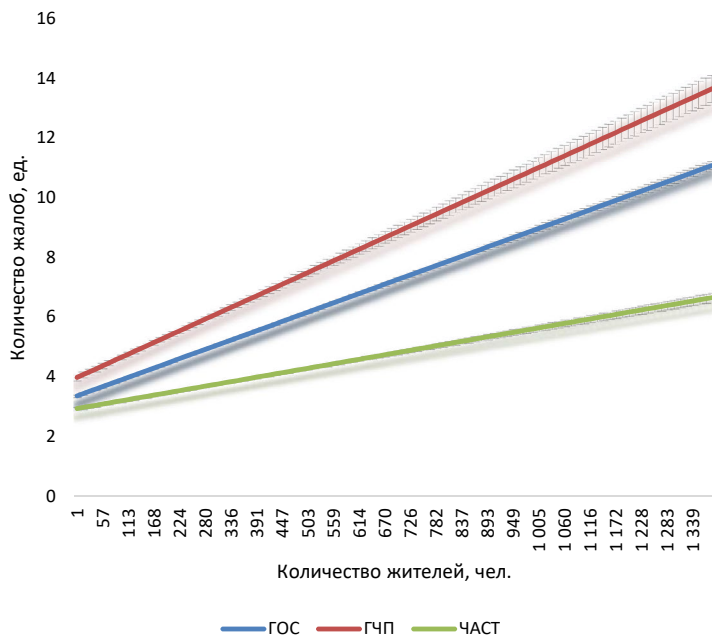
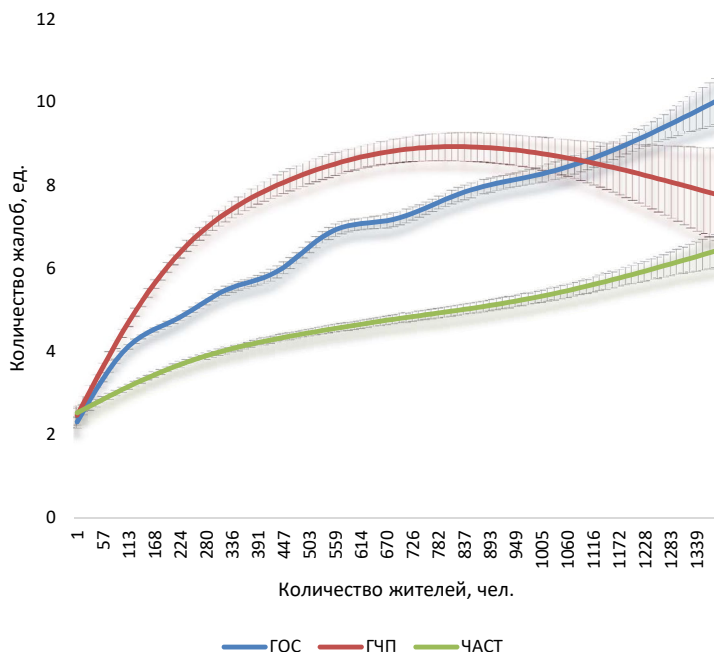


Рис. 6б. Различие уровня конфликтности в зависимости от количества проживающих при различных формах уставного капитала управляющей компании (loess регрессия)



Государственное имущество также статистически значимо увеличивает количество жалоб во всех сценариях, что не опровергло гипотезу НЗ. Принятие решений по управлению МКД сопровождается соблюдением нормативных требований. Отсутствие кворума снижает скорость принятия управленческих решений. К примеру, нередки случаи признания нелегитимности общего собрания собственников в связи с недостижением достаточного количества собственников в голосовании. Так как голоса распределяются не по числу собственников, а по доле собственности в доме, перевес в пользу государственных структур может иметь как положительные, так и отрицательные эффекты. Защита интересов жителей и поддержка групп жильцов могут сменяться пассивностью в принятии решений либо противостоянием при различии целей управления имуществом в МКД. В свою очередь затягивание решения либо отказ от участия в управлении побуждает жильцов направлять жалобы для активизации управляющей организации.

При оценке связи концентрации рынка с жалобами активистов и их общим показателем не удалось выявить статистически значимой оценки. Исключением стали единичные жалобы, что может быть обусловлено растущей ролью обращений как механизма перераспределения жилищных благ. В данном случае жалобы могут свидетельствовать не о системных сбоях, а скорее о регулярной корректировке механизма оказания жилищных услуг. В связи с тем, что в текущей версии модели был получен коэффициент, слабо отличающийся от нуля, гипотеза Н4 о концентрации рынка требует дополнительных подтверждений.

Статистически значимыми оказались контрольные переменные, пространственные и временные параметры (районы и год подачи жалобы). Различия связаны с распространенностью использования электронного портала в различные периоды времени, особенностью жилищного фонда в районах города. Повышающим количеством жалоб фактором является общее количество проживающих в доме, что может быть обусловлено плотностью проживания и увеличением числа потенциальных конфликтов. Также значимым фактором является наличие коммунальных квартир в доме, что может быть обусловлено отличающейся практикой совместного проживания и сложностями организации повседневного быта. Собственники комнат не в силах достичь полной приватности, вынуждены делить места общего пользования с другими жильцами. Отсутствие общих ценностей приводит к регулярным конфликтам [Павлюк, Широкова, 2024].

В некоторых сценариях количество обращений связано с возрастом дома и фактом его перестройки, что определяется обновлением жилищной инфраструктуры и шансами снижения количества технических проблем в доме. Также фактором роста жалоб выступает этажность строения, обуславливающая плотность проживания, техническую сложность здания, что может косвенно свидетельствовать о потенциальных проблемах в МКД.

Дискуссия

Несмотря на повсеместное использование электронных порталов для сбора обратной связи, данный способ взаимодействия не единственный инструмент отстаивания прав жителей многоквартирных домов [Литвинцев, 2022: 116]. Отсутствует понимание, как связаны между собой электронные обращения и попытки неформально урегулировать конфликт при взаимодействии с управляющей компанией, представителями власти. Текущая версия регрессионной модели не учитывает ряд важных факторов, которые также могут быть связаны с частотой использования электронных жалоб. К ним относятся социально-демографические особенности заявителя, стоимость жилья, категория проблемы в доме, техническое состояние отдельных элементов здания и пр. Данные требуют дальнейшего обогащения дополнительными параметрами и поиска альтернативных объяснений избыточного роста жалоб.

Несмотря на слабую связь концентрации рынка и количества жалоб, безальтернативность выбора может стать предпосылкой к конструированию порядков ограниченного доступа и развитию экстрактивных институтов. Для проверки данного предположения необходимо рассмотреть эффекты взаимодействия сразу нескольких факторов присутствия государства на рынке ЖКУ.

Управление через компании в форме ГЧП по результатам анализа оказалось наиболее конфликтной формой в сопоставлении с управлением через государственные и частные компании. Полученные оценки структуры собственников компании требуют дополнительных содержательных уточнений на примере конкретных конфликтов жильцов и управляющих организаций.

Список литературы (References)

1. Абдулаев А. Д. Трансформация института административных жалоб: активизм и кооперация на электронных порталах при решении проблем ЖКХ // Регион: экономика и социология. 2025. № 2. С. 84—112. <https://doi.org/10.15372/REG20250204>
Abdulaev A. D. (2025) Transformation of the Institute of Administrative Complaints: Activism and Cooperation on Digital Portals in Solving Housing and Utility Problems. *Region: Economics and Sociology*. No. 2. P. 84—112. (In Russ.)
2. Асемоглу Д., Робинсон Д. А. Почему одни страны богатые, а другие бедные: происхождение власти, процветания и нищеты. М.: АСТ, 2015.
Acemoglu D., Robinson J. A. (2015) *Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty*. Moscow: AST. (In Russ.)
3. Бессонова О. Э. Результаты трансформации советской жилищной модели // Экономическая социология. 2011. Т. 12. № 5. С. 14—29.
Bessonova O. E. (2011) Results of the Transformation of the Soviet Housing Model. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 12. No. 5. P. 14—29. (In Russ.)
4. Бессонова О. Э. Формирование новой реальности: от квазирынка к контрактному раздатку // Вопросы экономики. 2017. № 7. С. 96—113. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2017-7-96-113>.
Bessonova O. E. (2017) Forming a New Reality: From Quasi-Market to Contractual Razdatok. *Voprosy Ekonomiki*. No. 7. P. 96—113. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2017-7-96-113>. (In Russ.)
5. Бессонова О. Э. Трансформация института административных жалоб в гражданские формы // Экономическая социология. 2021. Т. 22. № 2. С. 11—25. <https://doi.org/10.17323/1726-3247-2021-2-11-25>.
Bessonova O. E. (2021) Transformation of the Institution of Administrative Complaints into Civil Forms. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 22. No. 2. P. 11—25. <https://doi.org/10.17323/1726-3247-2021-2-11-25>. (In Russ.)
6. Бессонова О. Э. Институциональная природа жалоб в рыночной и раздаточной средах // Экономическая социология. 2022. Т. 23. № 5. С. 133—144. <https://doi.org/10.17323/1726-3247-2022-5-133-144>.
Bessonova O. E. (2022) The Institutional Nature of Complaints in Market and Distributional Environments. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 23. No. 5. P. 133—144. <https://doi.org/10.17323/1726-3247-2022-5-133-144>. (In Russ.)
7. Блок Ф. Роли государства в хозяйстве // Экономическая социология. 2004. Т. 5. № 2. С. 37—56.
Block F. (2004) The Roles of the State in the Economy. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 5. No. 2. P. 37—56. (In Russ.)
8. Богданова Е. А. Коллективная стратегия решения проблем ЖКХ в условиях «старого соседства» в российском мегаполисе. Можно ли песок растворить

- в воде? // *Laboratorium: журнал социальных исследований*. 2021. Т. 13. № 2. С. 104—133. <https://doi.org/10.18778/2082-9019.13.2.05>
- Bogdanova E. (2021) Collective Strategy for Solving Housing and Utility Problems in the Context of an “Old Neighborhood” in a Russian Megacity: Can One Dissolve Sand in Water? *Laboratorium: Russian Review of Social Research*. Vol. 13. No. 2. P. 104—133. (In Russ.)
9. Гельман Э., Хилл Д., Вехтари А. Регрессия: теория и практика. С примерами на R и Stan / пер. с англ. В. С. Яценкова. М.: ДМК Пресс, 2022.
Gelman A., Hill J., Vehtari A. (2022) *Regression and Other Stories*. Moscow: DMK Press. (In Russ.)
10. Грановеттер М. Экономические институты как социальные конструкты: рамки анализа // *Экономическая социология*. 2004. Т. 5. № 1. С. 76—89.
Granovetter M. (2004) Economic Institutions as Social Constructions: A Framework for Analysis. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 5. No. 1. P. 76—89. (In Russ.)
11. Дитрих Р., Питер Э. Государство и экономические преобразования: к анализу условий эффективного государственного вмешательства // *Экономическая социология*. 2011. Т. 12. № 3. С. 54—84.
Dietrich R., Peter E. (2011) State and Economic Transformation: Towards an Analysis of the Conditions for Effective State Intervention. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 12. No. 3. P. 54—84. (In Russ.)
12. Долфсма В. Провалы государства. Общество, рынки и правила. М.: Институт Гайдара, 2017.
Dolfsma W. (2017) *Government Failure: Society, Markets and Rules*. Moscow: Gaidar Institute. (In Russ.)
13. Корнаи Я. Дефицит. М.: Наука, 1990.
Kornai J. (1990) *Economics of Shortage*. Moscow: Nauka. (In Russ.)
14. Литвинцев Д. Б. Жалобы — не подарок: дисфункциональность института жалоб в сфере жилищно-коммунального хозяйства в России // *Экономическая социология*. 2022. Т. 23. № 4. С. 110—121.
Litvintsev D. B. (2022) Complaints Are Not a Gift: The Dysfunctional Nature of the Institution of Complaints in the Housing and Utilities Sector in Russia. *Journal of Economic Sociology*. Vol. 23. No. 4. P. 110—121. (In Russ.)
15. Норт Д., Уоллис Д., Вайнгаст Б. В тени насилия: уроки для обществ с ограниченным доступом к политической и экономической деятельности / пер. с англ. М. Дондуковского и Е. Леонтьевой; под науч. ред. А. Яковлева, Л. Полищука. М.: ИД ВШЭ, 2012.
North D. C., Wallis J. J., Weingast B. R. (2012) *Violence and Social Orders: A Conceptual Framework for Interpreting Recorded Human History*. Moscow: HSE. (In Russ.)
16. Павлюк А. С., Широкова О. Л. Сравнительный анализ типов коллективного жилища в зависимости от социальных условий, наличия общих целей и продол-

- жительности проживания // Строительство и архитектура. 2024. Т. 12. № 3. С. 3—3. <https://doi.org/10.29039/2308-0191-2024-12-3-3-3>.
- Pavlyuk A. S., Shirokova O. L. (2024) Comparative Analysis of Collective Housing Types Depending on Social Conditions, the Presence of Common Goals and the Duration of Residence. *Construction and Architecture*. Vol. 12. No. 3. P. 3—3. <https://doi.org/10.29039/2308-0191-2024-12-3-3-3>. (In Russ.)
17. Полтерович В. М. Институциональные ловушки и экономические реформы. М.: ИЭ РАН, 1998.
Polterovich V. M. (1998) Institutional Traps and Economic Reforms. Moscow: Institute of Economics RAS. (In Russ.)
18. Радаев В. В. Как организуется рыночное взаимодействие. М.: ИД ВШЭ, 2010.
Radaev V. V. (2010) How Market Interaction Is Organized. Moscow: HSE. (In Russ.)
19. Флигстин Н., Макадам Д. Теория полей. М.: ИД ВШЭ, 2022.
Fligstein N., McAdam D. (2022) A Theory of Fields. Moscow: HSE. (In Russ.)
20. Хиршман А. О. Выход, голос и верность: реакция на упадок фирм, организаций и государств. М.: Фонд «Либеральная миссия», 2009.
Hirschman A. O. (2009) Exit, Voice, and Loyalty: Responses to Decline in Firms, Organizations, and States. Moscow: Liberal Mission Foundation. (In Russ.)
21. Bansal P., Toshniwal D. (2016) Analyzing Civic Complaints for Proactive Maintenance in Smart City. In: *2016 IEEE/ACIS 15th International Conference on Computer and Information Science (ICIS)*. Okayama, Japan: IEEE. P. 1—6. <https://doi.org/10.1109/ICIS.2016.7550747>.
22. Evans P. B. (2012) Embedded Autonomy: States and Industrial Transformation. Princeton, NJ: Princeton University Press.
23. Herfindahl O. C. (1950) Concentration in the Steel Industry. New York, NY: Columbia University.
24. Holm-Hansen J., Sadykov R. (2023) Reforming Housing and Utilities Services in Russia: Obstacles to Making Residents and Agencies Play by the New Rules. *Europe-Asia Studies*. Vol. 75. No. 6. P. 989—1013. <https://doi.org/10.1080/09668136.2022.2080808>.
25. Klitgaard R. (2023) Policy Analysis for Big Issues: Confronting Corruption, Elitism, Inequality, and Despair. Newcastle upon Tyne: Cambridge Scholars Publishing.
26. O'Hara P. (2000) Marx, Veblen, and Contemporary Institutional Political Economy: Principles and Unstable Dynamics of Capitalism. Cheltenham: Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781035303182>.
27. Ramphal B., Dworkin J., Stansfeld S., Pagliaccio D., Margolis A. (2022) Noise Complaint Patterns in New York City from January 2010 through February 2021: Socioeconomic Disparities and COVID-19 Exacerbations. *Environmental Research*. Vol. 206. Art. 112254. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2021.112254>.

28. Tavares A. F., Pires S. M., Teles F. (2022) Voice, Responsiveness, and Alternative Policy Venues: An Analysis of Citizen Complaints against the Local Government to the National Ombudsman. *Public Administration*. Vol. 100. No. 4. P. 1054—1072. <https://doi.org/10.1111/padm.12787>.
29. Wichowsky A., Shah P., Heideman A. (2022) Call and Response? Neighborhood Inequality and Political Voice. *Urban Affairs Review*. Vol. 58. No. 4. P. 1182—1197. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/10780874211021327>.
30. Xie M., McDowall D., Houlihan S. (2024) Are High-Immigrant Neighborhoods Disadvantaged in Seeking Local Government Services? Evidence from Baltimore City, Maryland. *Social Forces*. Vol. 103. No. 1. P. 374—399. <https://doi.org/10.1093/sf/soae030>.

Приложение

Таблица 1. **Описательные статистики интервальных переменных**

Переменная	Пояснение	Сред.	Ст. откл.	Мин.	Макс.
Жалоб_общ (целевая)	Общее количество жалоб, поступивших на портал в год по отдельному дому, ед.	4,8	5,9	1	48
Жалоб_актив (целевая)	Количество жалоб по дому за год от пользователей, подавших в один из периодов наблюдений более 100 жалоб, ед.	0,9	2,1	0	18
Жалоб_един (целевая)	Количество жалоб по дому за год от пользователей, подавших в один из периодов наблюдений менее 100 жалоб, ед.	3,9	5,4	0	48
Проживающие (контрольная)	Количество проживающих, чел.	259,4	255,9	17	1447
Возраст дома (контрольная)	Количество лет, прошедшее с момента постройки дома	84,9	40,7	26	217
Этажность (контрольная)	Количество этажей в доме	6,2	2,7	2	16
Гос_квартир (предиктор, НЗ)	Количество квартир, находящихся в государственной собственности в отдельном доме, ед.	9,0	9,5	0	65
Комм_квартир (контрольная)	Количество комнат в коммунальных квартирах по отдельному дому, ед.	23,4	33,1	0	225
Домов_в_упр (контрольная)	Количество домов, относящихся к управляющей организации, осуществляющей управление данным домом, ед.	341,9	213,6	1	772
Конц_рынка (предиктор, Н4)	Концентрация рынка	3606,8	1419,2	951,8	6044,0
	Концентрация рынка скорр. * в работе посредством сетевого анализа произведена корректировка переменной с учетом аффилированности юридических лиц до 5-го поколения.	4134,5	1351,9	995,6	6771,7

Таблица 2. **Описательные статистики номинальных переменных**

Переменная	Пояснение	Категория	Кол-во набл.
Район	Нахождение дома в определенном административном районе города Санкт-Петербурга	Адмиралтейский	4513
		Василеостровский	2849
		Выборгский	2719
		Калининский	3965
		Кировский	3756
		Колпинский	1584
		Красногвардейский	3212
		Красносельский	1731
		Кронштадтский	506
		Курортный	357
		Московский	3212
		Невский	5001
		Петроградский	2862
		Петродворцовый	1038
		Приморский	1353
Пушкинский	1656		
Фрунзенский	2778		
Центральный	7082		
Орг_форма (предиктор, H1)	Организационная форма управления отдельным многоквартирным домом. К кооперативам помимо жилищных кооперативов отнесены товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и прочие формы некоммерческого самоуправления граждан по вопросам управления многоквартирным домом.	Кооперативы	2309
		Управляющие компании	49 743
Тип_собственника (предиктор, H2)	ГОС — компания со 100% государственным уставным капиталом; ЧАСТ — компания со 100% частным капиталом; ГЧП — компании со смешанным уставным капиталом. <i>* в работе посредством сетевого анализа произведена корректировка переменной с учетом аффилированности юридических лиц до 5-го поколения.</i>	ГОС	31 784
		ЧАСТ	10 728
		ГЧП	7 231
Перестройка	В случае, если в течение существования дома производились перестройки либо реновация, объект причисляется к категории «1»	0 (нет)	40 820
		1 (да)	8 923
Год	Календарный год, в который было направлено обращение на портал	2014	100
		2015	1 562
		2016	2 898
		2017	4 934
		2018	7 363
		2019	8 530
		2020	8 181
		2021	9 196
2022	6 979		