

Е. И. Борисова

Принятие решения о создании ТСЖ: эмпирические выводы

По данным 82 товариществ собственников жилья (ТСЖ) Москвы и Перми исследуются факторы, которые принимаются во внимание собственниками при создании ТСЖ. Выявляется влияние физического состояния домов, их размера и параметров сообщества жильцов — особенно значимым среди них оказывается специфический социальный капитал, определяющий способность к коллективному принятию решений по вопросам работы ТСЖ. Таким образом, создание ТСЖ по инициативе собственников жилья является сигналом их готовности управлять своим домом. Обнаружено также влияние материального положения и образования собственников на создание ТСЖ.

Ключевые слова: товарищества собственников жилья, социальный капитал, проблема коллективных действий, реформа жилищно-коммунального хозяйства.

JEL classification: C35, P29, D71.

1. Введение

Из публичных дискуссий и прессы можно немало узнать о тех факторах, которые стоит учитывать при принятии решений об образовании товариществ собственников жилья (ТСЖ), см., например, (Гражданские слушания..., 2009). Это, прежде всего, экономико-технологические факторы. Так, часто упоминается, что по *размеру домов* можно определить, будет ли созданное ТСЖ эффективным или нет; в качестве примера порогового значения приводится значение порядка 100 квартир. При образовании ТСЖ рекомендуется также обращать внимание на *степень изношенности жилищного фонда*, технические особенности инженерных коммуникаций и наличие в домах жильцов, живущих по договорам социального найма. Встречается мнение о целесообразности образования ТСЖ только в новых домах и их неприемлемости, как формы управления, для старых домов. В новых домах у ТСЖ уже есть общая собственность, и нет вопросов с ее получением, предпочтения людей относительно жилищно-коммунальных услуг более однородны. В старых домах полноценная работа ТСЖ требует затрат времени и сил по оформлению помещений в коллективную собственность, для них характерно наличие разных типов собственности (купленная, приватизированная, унаследованная, муниципальная), что, по утверждениям экспертов, рождает и разное отношение к жилью. Общим «знаменателем» дискуссий можно считать утверждение о готовности/неготовности собственников к подобной самоорганизации.

Однако все приведенные выводы являются следствием анализа отдельных случаев. В данной статье попробуем разобраться в дискуссии, используя методы эконометрического анализа. При этом сначала проанализируем каждый из факторов, затем опишем данные, и, наконец, проверим значимость факторов с помощью расчетов. Стоит заметить, что априори

неясно, учитываются ли в действительности эти факторы, и окажется ли значимым хотя бы один из них.

2. Факторы, влияющие на решение о создании ТСЖ

Упомянутые во введении факторы можно разделить на две группы: 1) физические параметры домов; 2) характеристики сообщества жильцов.

2.1. Физические параметры домов

В первую очередь это *степень износа жилищного фонда*. С одной стороны, ТСЖ, как считается, должна принадлежать важная роль в улучшении физического состояния домов, т. к. именно собственники квартир имеют наиболее сильные стимулы для их поддержания в надлежащем состоянии (Lee et al., 1998). Но с другой стороны, именно значительная степень износа жилищного фонда выступает одним из препятствий для их создания. По состоянию на 2009 г. 61% жилых домов характеризовался степенью износа более 30%, а более 15% домов были построены до 1945 г.

Состояние жилого дома — это тот актив, от качества которого зависят повседневные затраты в ТСЖ. Безусловно, издержки поддержания более нового или недавно отремонтированного дома ниже. Кроме того, создавая ТСЖ, собственники берут на себя не только текущее состояние дома, но и финансирование капитального ремонта, что зачастую может быть им не под силу. Неподъемность подобного финансового бремени выступает одним из аргументов противников создания ТСЖ, т. к. возможности для самостоятельного финансирования капитального ремонта у собственников низки — сказывается дефицит бюджета и ограниченные возможности получения дополнительного дохода (например, от сдачи в аренду находящихся в общей собственности помещений по причине того, что эти помещения отсутствуют или уже оформлены в собственность фирм). Кроме того, банки относят ТСЖ к категории ненадежных заемщиков, существует очень мало программ по выдаче кредитов ТСЖ. Частичным решением проблемы стал Федеральный закон РФ № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», согласно которому финансирование капитального ремонта из средств Фонда осуществляется при условии создания определенной доли ТСЖ в муниципалитете. Однако реализация программы столкнулась с масштабной коррупцией, недоверием людей, провалами в информационной кампании. Таким образом, высокая степень износа является препятствием для создания ТСЖ ввиду опасений брать на себя издержки по поддержанию подобного жилья, а также последующих сопряженных с этим рисков. В частности, изношенность жилищного фонда создает проблемы в работе ТСЖ с управляющими компаниями, которые предпочитают иметь дело с домами, находящимися в лучшем физическом состоянии.

С другой стороны, плохое физическое состояние дома может стать толчком к образованию ТСЖ — мотивом в этом случае будет получение средств на капитальный ремонт или попытка восстановления дома за счет получения помещений в общую собственность ТСЖ и сдачи их в аренду. Таким образом, в целом *степень износа жилищного фонда может оказывать неоднозначное влияние на решение собственников о создании ТСЖ*.

На решение также может оказать влияние *размер дома* (или домов), в которых планируется создание ТСЖ. С одной стороны, в больших домах усложняется процесс принятия коллективных решений (Olson, 1965), и с этой точки зрения с ростом размера дома собственники должны все менее стремиться образовывать ТСЖ. Но с другой стороны, существует эффект экономии на масштабе, подталкивающий к формированию ТСЖ в больших домах. Таким образом, *установить, принимают ли собственники этот фактор во внимание и каково направление его влияния, можно только путем эмпирического анализа.*

2.2. Характеристики сообщества жильцов

Общими препятствиями для создания ТСЖ выступают низкий уровень активности людей и нехватка доверия (Доклад о состоянии..., 2010), характерные в целом для России и затрудняющие самоорганизацию, в том числе на низовом уровне. По-другому это можно назвать дефицитом так называемого *социального капитала* — собирательного термина, под которым понимается способность людей к коллективным действиям, а также сопутствующие ей нормы и ценности¹. Ожидание трудностей достижения совместных договоренностей, с которыми столкнется созданное ТСЖ, может повлечь за собой отказ от этого института и выбор в пользу неэффективного status quo, когда управление остается за бывшими ДЕЗами, ЖЭКаами и т. п. Причиной может стать высокий уровень социально-экономической неоднородности состава жильцов, осложняющий принятие коллективных решений (Bandiera et al., 2005).

Проблема усугубляется отсутствием необходимых именно для управления дома знаний и навыков — инженерных, юридических, экономических, а также низким уровнем материального благосостояния (что порождает неплатежи за жилищно-коммунальные услуги) и информированности. Рассмотрим подробнее две последние проблемы.

Неплатежи собственниками установленных ТСЖ сумм создают регулярные недосборы, порождая как препятствия при финансировании текущих нужд, так и различного рода последствия, например, проблемы с финансированием ремонта за счет средств жильцов, при найме управляющей компании, при попытке взять кредит в банке. В частности, риски, связанные с наличием неплательщиков, ложатся на управляющие компании, которые в связи с этим вынуждены искать механизмы покрытия нехватки финансовых средств. В некоторых случаях это может приводить к экзотическим крайним мерам — полному отказу от управляющих компаний, как это было сделано на законодательном уровне в Челябинске, и выбору формы непосредственного управления вместо ТСЖ.

Недостаточная информированность жильцов о ТСЖ, начиная с вопросов их создания, отличия от других форм управления жилищным фондом и заканчивая последними изменениями в сфере законодательства и на рынках жилищно-коммунальных услуг, имеет следствием отсутствие у людей понимания смысла создания ТСЖ, подрывает и без того слабую почву для самоорганизации. Более того, широкое распространение получили мифы (например, что создание ТСЖ повлечет за собой рост уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг, вынудит жильцов продавать свои квартиры и т. п.), и отдельных существующих инициатив недостаточно для качественного улучшения ситуации с информированностью населения.

¹ Встречаются различные определения социального капитала — см., например, (Guiso et al., 2010).

Все перечисленные проблемы ведут к отсутствию в обществе спроса на институт ТСЖ. Это ставит препятствия на пути массового создания товариществ и порождает дополнительный вопрос об эффективности создаваемых таким образом ТСЖ (как и вообще об эффективности институтов при отсутствии в обществе спроса на них).

3. Описание данных

В качестве источника данных для работы был использован опрос руководителей и членов 82 ТСЖ, проведенный в конце 2008 года в Москве и Перми². Основной его целью был анализ факторов эффективности уже действующих ТСЖ, а не исследование причин их создания. Однако ряд показателей может быть использован и в рамках данной работы.

Для оценки влияния физических параметров домов необходимы переменные, отражающие их возраст и размер, характеристики сообщества жильцов — различные индексы социального капитала, а также образование и материальное положение проживающих в ТСЖ. Агрегированные по ТСЖ данные получались как среднее арифметическое из индивидуальных ответов респондентов — в каждом ТСЖ таких было 9 или 10. Набор отобранных из базы опроса показателей приведен в табл. 1. Номера 1 и 2 соответствуют физическим параметрам, 3–10 — параметрам социального капитала. Подробное описание процедур получения этих показателей приведено в статье (Борисова и др., 2010). Все они, как следует из описания факторов выбора ТСЖ как формы управления домами, будут выступать зависимыми переменным в данном анализе.

При этом стоит отдельно заметить, что в группе социального капитала есть традиционные (6–10) и специфические (3–5) параметры. Первые встречаются в разных исследованиях вне зависимости от их контекста, вторые выделены специально для ТСЖ и отражают способность собственников принимать решения по управлению своим домом. Специфические показатели измерены уже при существовании ТСЖ, поэтому предположение об их аналогичном уровне до регистрации ТСЖ является некоторой гипотезой, основанием для которой может служить то обстоятельство, что и до создания ТСЖ в домах также была возможность проводить общие собрания и принимать на них решения. При этом можно заметить, что активность на собраниях в наибольшей степени отражает личные характеристики индивидов, а не приобретенные при взаимодействии с другими жильцами.

Перед проведением анализа — для определения его стратегии и возможностей для интерпретации результатов — имеет смысл понять, насколько взаимосвязаны между собой отобранные факторы, это особенно важно в отношении различных показателей социального капитала. В таблице 2 приведены коэффициенты парных корреляций. Как видно, показатели специфического социального капитала коррелированы между собой, при этом две из трех пар довольно сильно, поэтому одновременное добавление их в регрессии нежелательно. Вариантом может быть использование первой главной компоненты или поочередное введение их в регрессию. Ввиду целесообразности выявления влияния каждого показателя специфического социального капитала, в работе использован последний из вариантов. Что касается традиционных показателей социального капитала, то между некоторыми из них

² Финансовая поддержка была осуществлена из средств Центра фундаментальных исследований НИУ ВШЭ, опрос проводила группа «Циркон» по разработанной совместно с автором данной статьи анкете и методике.

Таблица 1. Характеристики зависимых переменных

	Количество наблюдений	Среднее	Стандартное отклонение	Минимум	Максимум
1. Возраст домов	82	19.3	17.4	1	93
2. Размер домов	82	456	423	36	2500
3. Активность на собраниях	81	3.56	0.670	1.7	4.7
4. Внимание к мнению окружающих	81	3.79	0.725	2.2	5
5. Легкость достижения согласия на собраниях	81	3.63	0.480	2.1	5
6. Ожидание помощи от соседей	76	3.18	0.408	1.7	4
7. Оказание помощи соседями друг другу	82	1.99	0.680	0.683	3.89
8. Общение между соседями	82	1.02	0.707	0.379	4.58
9. Частота проведения собраний ТСЖ и степень участия в них жильцов	81	1.98	1.23	0.595	7.01
10. Неоднородность	82	2.28	0.672	1	3
11. Образование	82	4.00	0.794	2	5
12. Материальное положение	80	4.03	0.672	2.6	5.5

Примечание. *Возраст домов* — в годах с момента постройки. *Размер домов* — общее количество человек, проживающих в домах, вошедших в выборку. *Активность на собраниях, внимание к мнению окружающих и легкость достижения согласия на собраниях* — в баллах по шкале от 1 до 5 (большему значению соответствует лучшее значение показателя). *Ожидание помощи от соседей* — в баллах по шкале от 1 до 4 (большее значение свидетельствует о более ожидаемой помощи от соседей). *Оказание помощи соседями друг другу* — 1-ая главная компонента из показателей оказания помощи соседям и оказания помощи соседями (одолжить деньги, продукты, лекарства, обсудить личные проблемы, взять ключи от квартиры и следить за ней, посидеть с ребенком в случае необходимости), для каждого из которых 1 означает наличие данного вида помощи, а 0 — его отсутствие. *Общение между соседями* — 1-ая главная компонента из показателей, указывающих, разговаривают ли соседи при встрече и ходят ли друг к другу в гости; каждый из них измеряется количеством соответствующих соседей. *Частота проведения собраний ТСЖ и степень участия в них жильцов* — 1-ая главная компонента из показателей количества проведенных за год собраний ТСЖ и количества посещенных респондентами собраний. *Неоднородность* — в баллах по шкале от 1 до 3, при этом большее значение говорит о более высоком уровне социально-экономического неравенства. *Образование и материальное положение* — в баллах (от 1 до 6), чем больше баллов, тем выше уровень соответственно образования и доходов.

наблюдаются небольшие корреляции, однако содержательного обоснования для их объединения в одну главную компоненту нет. Кроме того, при этом потеряется значительная часть информации. Поэтому было принято решение исследовать их влияние так же, как и влияние показателей специфического социального капитала, т. е. поочередно добавляя в регрессию. Единственное исключение было сделано для показателя неоднородности — в силу традиции его отдельного изучения (см., например, (Bardhan, Dayton-Johnson, 2002; Araral, 2009)), а также неоднозначности его отнесения к показателям социального капитала.

Принятие решения о создании ТСЖ: эмпирические выводы

Таблица 2. Взаимосвязь факторов выбора ТСЖ

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1											
2	-0.142 (0.203)	1										
3	0.0832 (0.460)	-0.130 (0.247)	1									
4	0.117 (0.300)	0.0146 (0.897)	0.705*** (0.000)	1								
5	0.119 (0.289)	0.217* (0.0515)	0.199* (0.074)	0.521*** (0.000)	1							
6	0.0811 (0.486)	-0.0650 (0.577)	-0.0311 (0.791)	0.0881 (0.452)	0.195* (0.0940)	1						
7	0.0908 (0.417)	-0.0038 (0.973)	0.0644 (0.568)	0.0474 (0.674)	0.0713 (0.527)	0.363*** (0.0013)	1					
8	0.0008 (0.994)	0.140 (0.211)	0.0338 (0.765)	-0.182 (0.103)	-0.0950 (0.399)	0.0394 (0.735)	0.285*** (0.0094)	1				
9	0.0764 (0.498)	-0.0813 (0.471)	0.323*** (0.0034)	0.211* (0.0607)	0.180 (0.110)	0.182 (0.119)	0.365*** (0.0008)	-0.0544 (0.629)	1			
10	0.287*** (0.0091)	-0.198* (0.0751)	0.0867 (0.442)	0.0077 (0.946)	-0.210* (0.0597)	-0.304*** (0.0075)	0.0181 (0.872)	0.170 (0.126)	-0.159 (0.157)	1		
11	-0.175 (0.117)	-0.107 (0.340)	0.341*** (0.0018)	0.232** (0.0368)	-0.128 (0.255)	-0.187 (0.106)	-0.294*** (0.0073)	-0.103 (0.357)	0.0174 (0.878)	-0.0874 (0.435)	1	
12	-0.300*** (0.0069)	0.0107 (0.925)	0.213* (0.0599)	0.314*** (0.0048)	0.110 (0.335)	-0.149 (0.198)	-0.206* (0.0664)	-0.191* (0.090)	0.100 (0.380)	-0.197* (0.0806)	0.718*** (0.000)	1

Примечание. Цифрам 1–12 соответствующий показатели табл. 1. *, **, *** — корреляция значима на 10%, 5%, 1%-ном уровне соответственно.

4. Результаты

Для проведения анализа строились логит-регрессии, в которых зависимой переменной выступал *мотив создания ТСЖ*, принимающий значение, равное 1, в случае добровольного решения собственников и 0, если ТСЖ было навязано муниципалитетом или компанией-застройщиком, а также, если оно было преобразовано из жилищно-строительного кооператива (ЖСК). К показателю мотива применялись две корректировки. При одной из них из числа добровольных ТСЖ исключались те, у которых одной из причин образования было получение средств на капитальный ремонт³. Вероятно, влияние фактора физического состояния дома в этой группе ТСЖ отлично от той, где ТСЖ создавались для благоустройства территорий и объектов, находящихся в их ведении, совместной защиты интересов собственников, из-за желания взять принятие решений в свои руки и т. п. При другой корректировке к числу добровольных ТСЖ, скорректированных на капитальный ремонт, прибавлялись преобразованные из ЖСК, т. к. влияние факторов в этой группе может быть особым, а количество таких ТСЖ слишком мало, чтобы исследовать эту группу отдельно. Статистика количества ТСЖ при разных корректировках приведена в табл. 3.

Таблица 3. Распределение ТСЖ по причинам их образования

	Добровольные	Навязанные
1. Базовый показатель	42	40
2. Корректировка на капитальный ремонт	30	52
3. Корректировка на ЖСК	41	41

Базовый блок зависимых переменных был сформирован из возраста и размера домов, одного традиционного (кроме неоднородности) и одного специфического показателя социального капитала, а также неоднородности. Затем были опробованы всевозможные комбинации индексов социального капитала, когда каждый новый заменял уже испробованный в анализе. И наконец, отдельно исследовалось влияние образования и материального положения собственников. Исследовать их влияние вместе с показателями социального капитала некорректно, т. к. между ними существует определенная связь⁴, кроме того, они оказались коррелированными с возрастом домов (коэффициенты -0.31 и -0.36 для образования и материального положения соответственно). В таблице 4 приведены результаты, полученные по одному из наборов факторов. При этом каждой модели в таблице соответствует своя переменная мотива создания ТСЖ: базовая, скорректированная на капитальный ремонт и на группу ТСЖ, перерегистрированных из ЖСК.

³ Руководители ТСЖ могли назвать от одной до пяти причин создания ТСЖ, одной из которых выступало получение средств на капитальный ремонт. Поэтому другим возможным вариантом корректировки показателя мотива является определение веса (в %) финансовых причин среди всех остальных названных. Однако он дает содержательно сходные результаты и по этой причине далее в статье не рассматривается.

⁴ Например, известны работы, в которых указывается на образование как способ накопления социального капитала (Nie et al., 1996; Helliwell, Putnam, 2007), также возможно и обратное влияние уровня социального капитала на образование. Аналогичным образом социальный капитал связан с уровнем материальной обеспеченности.

Во всех трех моделях размер домов оказался значимой переменной, при этом, чем больше дом, тем более вероятно жильцы примут решение об образовании ТСЖ, что согласуется с мнением экспертов по этому поводу. Установлено, что среднее значение размера добровольных ТСЖ равно 561 человеку, в то время как в навязанных оно находится на уровне 395 (число добровольных и навязанных ТСЖ определено по показателю мотива, скорректированному на капитальный ремонт).

Возраст домов для добровольного создания ТСЖ значения не имеет. Положительно значим он только в моделях 1 и 3 (в последней его значимость приближается к 10%-ной), содержащих большое число ТСЖ, образовавшихся, в частности, для получения средств на капитальный ремонт. Поэтому направление воздействия этого фактора в них удивления не вызывает.

Таблица 4. Результаты логит-регрессий

Факторы	1	2	3
Возраст домов	0.582* (0.327)	-0.0160 (0.332)	0.517 (0.317)
Размер домов	1.235*** (0.394)	0.777** (0.380)	0.574* (0.334)
Ожидание помощи от соседей	0.147 (0.715)	0.190 (0.692)	0.495 (0.685)
Неоднородность	-0.142 (0.689)	0.789 (0.711)	0.126 (0.638)
Активность на собраниях	0.523 (0.394)	1.286*** (0.465)	1.024** (0.417)
Константа	-10.67** (4.384)	-12.01*** (4.614)	-10.20** (4.235)
Количество наблюдений	75	75	75
Псевдо- R^2	0.159	0.137	0.120

Примечание. Зависимая переменная — показатель мотива образования ТСЖ. Цифрам 1–3 соответствуют показатели мотива образования ТСЖ из табл. 3. Переменные возраста и размера домов взяты в виде натуральных логарифмов исходных показателей. *, **, *** — значимость на 10%, 5%, 1%-ном уровне соответственно.

Самыми интересными выглядят результаты, касающиеся разных типов социального капитала. Из них только специфические навыки в виде активности жильцов имеют значение при образовании ТСЖ. Общая взаимопомощь и другие аналогичные показатели (которыми поочередно заменяется этот показатель), так же, как и неоднородность, влияния не имеют. При создании ТСЖ не принимаются в расчет и два других показателя специфического социального капитала — внимание к мнению окружающих и легкость достижения согласия на собраниях, что, однако, может быть связано с тем, что их значения не вполне соответствуют тем, которые были при принятии решения об образовании ТСЖ.

Образование и материальная обеспеченность также оказывают влияние на решение о создании ТСЖ. Таким образом, подтверждается гипотеза о необходимости определенных знаний для работы ТСЖ, а наличие материального достатка делает возможным брать на себя бремя по текущему содержанию домов и их капитальному ремонту.

Немаловажно также понять, каким факторам собственники придают больший вес — такие результаты приведены в табл. 5.

Таблица 5. Сравнительное влияние факторов

Факторы	1	2	3
Возраст домов	0.527	—	0.468
Размер домов	0.967	0.609	0.450
Активность на собраниях	—	0.884	0.704

Примечание. Коэффициенты в таблице получены перемножением коэффициентов табл. 4 и стандартных отклонений соответствующих показателей. При этом подсчет осуществлялся только для тех показателей, которые проявили свою значимость, а также для возраста домов в модели 3, значимость которого очень близка к 10%.

Оказывается, что при всей важности звучащих в дискуссиях факторов физического состояния домов, при принятии решения о создании ТСЖ собственники ориентируются также на некоторый запас специфического уровня социального капитала. Это особенно интересно, если учесть, что среди определяющих эффективность ТСЖ факторов специфический социальный капитал также является первостепенным (Полищук и др., 2010). Таким образом, учет уровня специфического социального капитала при создании ТСЖ выглядит рациональным. Кроме того, создание ТСЖ по инициативе собственников оказывается достоверным сигналом их готовности и способности управлять своим домом, аналогично тому, как решение получить высшее образование есть сигнал определенных знаний в классической теории сигнализирования (Spence, 1973).

5. Заключение

Проведенный анализ выявил, что добровольное создание ТСЖ наиболее вероятно в домах с определенными параметрами. При принятии решения о создании ТСЖ собственники принимают во внимание как физическое состояние домов и их размер, так и уровень специфического социального капитала, наличие определенных знаний и уровень материальной обеспеченности. В то же время не подтвердилась значимость фактора неоднородности. Не влияет на решение о создании ТСЖ и общая взаимопомощь, интенсивность общения между соседями и т. п. Так же, как в исследовании факторов эффективности ТСЖ, этот тип социального капитала уступает свое место другому.

В заключение стоит отметить, что в работе исследуются факторы, определяющие выбор ТСЖ как добровольной формы самоорганизации. Однако также интересна и правомерная другая постановка вопроса — что определяет выбор ТСЖ, а не управляющей компании в качестве альтернативой формы управления. И почему подавляющее большинство домов сохранило за собой фактически *status quo*, когда акционированные муниципальные предприятия взяли дома под свой контроль.

Список литературы

Борисова Е. И., Пересецкий А. А., Полищук Л. И. (2010). Анализ эффективности некоммерческих ассоциаций методом стохастической границы (на примере товариществ собственников жилья). *Прикладная эконометрика*, 4 (20), 75–101.

Гражданские слушания «Управление многоквартирным домом: практика, проблемы, перспективы» (5–7 декабря 2008). (2009). Проект «Жилищная политика на местном уровне», Санкт-Петербург. <http://www.ecom-info.spb.ru/conferences/index.php?id=1218>.

Доклад о состоянии гражданского общества в Российской Федерации за 2010 год. (2010). М.: Общественная Палата Российской Федерации. <http://www.oprf.ru/files/Doklad-OPRF-2010.pdf>.

Полищук Л. И., Борисова Е. И., Пересецкий А. А. (2010). Управление коллективной собственностью в российских городах: экономический анализ товариществ собственников жилья. *Вопросы экономики*, 11, 115–135.

Araral E. (2009). What explains collective action in the commons? Theory and evidence from the Philippines. *World Development*, 37 (3), 687–697.

Bandiera O., Barankay I., Rasul I. (2005). Cooperation in collective action. *Economics of transition*, 13 (3), 473–498.

Bardhan P., Dayton-Johnson J. (2002). Unequal irrigators: Heterogeneity and commons management in large-scale multivariate research. In: E. Ostrom et al. (Eds.), *The drama of the commons*. 87–112. Washington DC: National Academy Press.

Guiso L., Sapienza P., Zingales L. (2010). Civic capital as the missing link. *EUI Working Paper ECO2010/08*.

Helliwell J., Putnam R. (2007). Education and social capital. *Eastern Economic Journal*, 33 (1), 1–19.

Lee L., Petrova E., Shapiro M., Struyk R. (1998). Housing maintenance and management in Russia during the reforms. *Housing Studies*, 13 (5), 679–696.

Nie N. H., Junn J., Stehlik-Barry K. (1996). *Education and democratic citizenship in America*. Chicago: University of Chicago Press.

Olson M. (1965). *The logic of collective action: Public goods and the theory of groups*. Harvard University Press.

Spence A. M. (1973). Job market signaling. *Quarterly Journal of Economics*, 87 (3), 355–374.