

**Автономная некоммерческая организация
Экспертно-консультационный центр «Интеллект»**

**Аналитический отчет о результатах исследования
«Исследование советов многоквартирных домов
Республики Башкортостан»**

Уфа, 2021 г.

Аналитический отчет о результатах исследования «Исследование советов многоквартирных домов Республика Башкортостан». Город Уфа, 2021 г.

Настоящий отчет подготовлен Автономной некоммерческой организацией Экспертно-консультационный центр «Интеллект» в рамках реализации проекта «Совет многоквартирного дома – важнейший орган самоорганизации собственников в решении вопросов ЖКХ», при финансовой поддержке, предоставленной Фондом содействия гражданскому обществу Республики Башкортостан по результатам победы в конкурсе грантов Главы Республики Башкортостан.

АННОТАЦИЯ

Аналитический отчет по результатам исследования с выводами и рекомендациями по совершенствованию развития советов многоквартирных домов как института гражданского общества является итогом проведенного исследования советов многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан. Отчет содержит выводы, полученные в ходе анкетирования с данными о составе и деятельности советов многоквартирных домов, анализ полученных результатов, предложения по совершенствованию законодательства и методов поддержки советов домов. Отчет будет интересен для членов советов домов, собственников помещений, некоммерческих организаций в сфере ЖКХ, органов государственной власти и местного самоуправления.

Тираж 50 экз.

Оглавление

Описание исследования.....	4
Общая характеристика объекта исследования.....	7
Место председателя в деятельности советов многоквартирных домов..	10
Описание численного состава совета многоквартирного дома	18
Основные проблемы функционирования советов многоквартирных домов	25
Основные направления поддержки и развития советов многоквартирных домов.....	32
Основные выводы по результатам исследования.....	36
Рекомендации по совершенствованию деятельности советов многоквартирных домов.....	40
Приложение 1. Проблемные ситуации в деятельности советов многоквартирных домов	42

Описание исследования

Описание проблемной ситуации:

В Российской Федерации в 2011 году путем закрепления в Жилищном кодексе РФ официально появился новый институт гражданского общества – совет многоквартирного дома, создаваемый для объединения активных собственников конкретного дома и достижения целей комфортного проживания и решения вопросов жилищно-коммунального хозяйства жильцов многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома является коллегиальным органом самоуправления и самоорганизации граждан, формируется исключительно из числа собственников в многоквартирном доме. Его основные функции – информирование собственников в доме, просвещение их в вопросах ЖКХ, подготовка предложений для проведения общих собраний участие в переговорах с контрагентами: управляющими организациями, поставщиками коммунальных ресурсов, арендаторами общего имущества, органами государственной власти и местного самоуправления. Совет многоквартирного дома возглавляет председатель, избираемый на общем собрании. Общее собрание собственников вправе предоставить совету многоквартирному дому или председателю конкретные полномочия: заключать договоры на оказание работ/услуг, согласовывать стоимость работ/услуг, принимать работы/услуги по актам, представлять интересы собственников в судах. Также общее собрание вправе определить размер вознаграждения председателя или членов совета дома как меру стимулирования труда.

Данный институт пришел на смену институту старших по многоквартирным домам, который к 2000-м годам в большинстве домов перестал функционировать, а там, где остался, являлся недемократическим институтом основанном на единоличном принятии решений конкретным человеком. С формированием рыночных отношений и при низкой грамотности собственников в вопросах ЖКХ старший по дому стал социально

опасен, так как зачастую действовал только в собственном интересе и мог подтолкнуть собственников к принятию выгодного только ему решения или принять вообще решение за них, так как коммерческие организации подкупали таких людей.

Жилищный кодекс Российской Федерации закрепил обязанность собственников многоквартирного дома по созданию совета дома, определив ответственными за координацию – органы местного самоуправления. В 1,5 млн. многоквартирных домов России должны функционировать советы домов. Однако во всех субъектах РФ на практике сложилась разная ситуация, предварительное количество работающих советов домов колеблется от 5% до 70% в зависимости от субъекта РФ, зачастую советы многоквартирных домов «числятся на бумаге» в администрациях органов местного самоуправления, но не работают.

Исходя из изложенного, по сегодняшний день в России и, в частности, в Республике Башкортостан, остается проблема отсутствия советов домов или их бездействия, то есть значительное количество людей остается без системного участия в решении вопросов ЖКХ в отношении как общего, так и личного имущества в многоквартирном доме. Следствием этого являются конфликты среди собственников, нерешенные вопросы в доме, низкое качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, недовольство граждан властью из-за непонимания ситуации в своем доме и отсутствия знаний в вопросах ЖКХ. Поэтому исследование советов многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан сейчас является необходимым и особо социально значимым проектом.

Цель исследования: описание существующих советов многоквартирных домов

Задачи исследования:

1. Выяснение фактической ситуации с функционированием советов многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан;
2. Определение количественного состава советов многоквартирных домов;
3. Определение качественного состава советов многоквартирных домов;
4. Обозначение основных проблем в функционировании советов многоквартирных домов;
5. Выявление механизмов совершенствования деятельности советов многоквартирных домов.

Объект исследования: советы многоквартирных домов.

Предмет исследования: функционирование советов многоквартирных домов как института гражданского общества.

Единица анализа: совет многоквартирного дома

Единица наблюдения: председатель совета многоквартирного дома или член совета многоквартирного дома.

Метод проведения исследования: сплошное исследование при помощи анкетирования представителей советов многоквартирных домов.

География исследования: Республика Башкортостан.

Методы обработки и анализа первичной информации: редактор таблиц Microsoft Office Excel 2019.

Сроки проведения полевого этапа исследования: с 1 сентября 2020 года по 31 января 2021 года.

Общая характеристика объекта исследования

В ходе реализации полевого этапа исследования были соблюдены все параметры исследования. Опрос осуществлялся в муниципальных образованиях Республики Башкортостан исходя из данных о составе населения, численности многоквартирных домов. Итоговое количество анкет, полученных из муниципальных образований Республики Башкортостан, представлено в таб.1.

В целом можно говорить о значительном возврате заполненных анкет по административным округам (средний уровень - 83%). Общая структура подлежащих анализу данных отклоняется от количества многоквартирных домов в связи с получением нескольких анкет с одного многоквартирного дома, посредством опроса нескольких жителей или членов совета многоквартирного дома. Таким образом, по полученным данным можно произвести полноценный анализ в рамках поставленных задач исследования.

Таблица 1. Показатели охвата советов многоквартирных домов по Республике Башкортостан

Муниципальное образование	Кол-во МД в МО	Кол-во анкет	Кол-во МД, охвачен. анкетир.	Доля охвата МД
Нефтекамск	639	81	57	10,8%
Агидель	51	6	5	9,8%
Уфа	5817	416	335	5,8%
Янаул	273	22	20	7,3%
Стерлитамак	1425	162	120	8,4%
Кумертау	520	47	27	5,2%
Дюртюли	362	31	15	4,1%
Ишимбай	582	64	41	7,0%
Октябрьский	712	93	70	9,8%
Салават	1075	133	95	8,8%
Всего по муниципальным образованиям	11456	1055	785	6,9%

Исследование первоначально было ориентировано на приоритет в опросе членов советов многоквартирных домов, с возможностью их замещения рядовыми жителями. В целом по полученным данным эта

ориентация была сохранена (см. таб. 2). 7,8% анкет заполнялись не членами советов многоквартирных домов. Подобная структура в статусе опрашиваемых лиц приблизительно сохраняется во всех муниципальных образованиях Республики Башкортостан.

Таблица 2. Статус лица, заполнявшего анкету

Статус	Кол-во человек	% от опрошенных
Председатель совета дома (старший по дому)	972	92,2%
Член совета дома или старший по подъезду	27	2,6%
Другое	56	5,2%
Итого	1055	100,0%

Описание жилищного фонда, попавшего в обследование советов многоквартирных домов, представлено таб. 3, таб. 4 и таб. 5. Годы постройки домов приблизительно схожи в муниципальных образованиях Республики Башкортостан, попавших в исследование.

Таблица 3. Годы постройки домов, попавших в исследование советов многоквартирных домов

Годы постройки дома	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
до 1940 г.	1	0,1%
с 1940 до 1950 гг.	2	0,2%
с 1950 до 1960 гг.	24	2,3%
с 1960 до 1970 гг.	225	21,3%
с 1970 до 1980 гг.	267	25,3%
с 1980 до 1990 гг.	309	29,3%
с 1990 до 2000 гг.	140	13,3%
с 2000 по 2010 гг.	56	5,3%
после 2010 года	31	2,9%
Итого	1055	100,0%

Таблица 4. Количество квартир в домах, попавших в исследование советов многоквартирных домов

Количество квартир в доме	Количество ответов	% от ответивших на вопрос
до 20 кв.	177	16,8%

от 20 до 50 кв.	288	27,3%
от 50 до 100 кв.	315	29,9%
от 100 до 150 кв.	151	14,3%
от 150 до 200 кв.	55	5,2%
свыше 200 кв.	69	6,5%
Итого	1055	100,0%

Таблица 5. Количество подъездов в домах, попавших в исследование советов многоквартирных домов

Кол-во подъездов в доме	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
1 подъезд	110	10,4%
2-5 подъездов	657	62,3%
6-10 подъездов	261	24,7%
свыше 10 подъездов	27	2,6%
Итого	1055	100,0%

Место председателя в деятельности советов многоквартирных домов

В целом по данным опроса советы домов в большей степени возглавляют люди старше 50 лет (77 % опрошенных). Подобная ситуация не зависит от размера дома, года его постройки. Руководителями советов в более чем 70% случаев являются женщины (см. таб. 7). При этом в более молодых возрастных группах доля мужчин, возглавляющих советы многоквартирных домов, выше, чем в старших возрастных группах.

Таблица 6. Возраст председателей советов многоквартирных домов

Возраст	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
до 30 лет	27	2,6%
от 30 до 40 лет	110	10,4%
от 40 до 50 лет	164	15,6%
от 50 до 60 лет	302	28,6%
от 60 до 70 лет	288	27,3%
старше 70 лет	164	15,6%
Всего	1055	100,0%

Таблица 7. Пол председателей советов многоквартирных домов

Пол	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Мужчины	288	27,3%
Женщины	767	72,7%
Всего	1055	100,0%

Более 24% председателей советов многоквартирных домов имеют высшее образование. При этом доля женщины, которые окончили техникум, ПТУ или колледж на 10% выше аналогичной доли у мужчин. Среди мужчин на 5% чаще встречаются те, кто окончил лишь школу. Подобная ситуация сохраняется во всех муниципальных образованиях опроса.

Таблица 8. Уровень образования председателей советов многоквартирных домов

Уровень образования	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
---------------------	----------------	---------------------------

Ученая степень или магистратура	27	2,6%
Высшее образование	261	24,7%
Колледж, техникум, профтехучилище	671	63,6%
Среднее образование	96	9,1%
Всего	1055	100,0

Более 54% опрошенных респондентов возглавляют совет дома до 3 лет, что связано с возрастом самого института совета многоквартирного дома. При этом более 18% респондентов указали, что председатель работает более 6 лет. Данный показатель может быть связан с преемственностью позиции «старшего по дому». Косвенным подтверждением этого факта является то, что более 33% опрошенных до момента выбора председателем являлись «старшим по дому» (см. таб. 11).

Таблица 9. Срок работы председателем совета многоквартирного дома

Кол-во лет	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
1 год	206	19,5%
2-3 года	369	35,0%
4-5 лет	288	27,3%
от 6 до 10 лет	137	13,0%
более 10 лет	55	5,2%
Всего	1055	100,0%

Основными причинами выбора человека председателем совета многоквартирного дома являются: просьбы со стороны жильцов и продолжение деятельности «старшего по дому». Опыт руководства коллективом, наличие свободного времени и интерес в освоении новой деятельности встречаются лишь в 3,3%, 4,4% и 11% случаев соответственно. Специализированный опыт профессиональной деятельности встречается лишь в 1,1% случаев (т.е. ранее председатель работал в строительстве, сфере ЖКХ или юриспруденции/финансах). Для более молодых возрастных групп (до 40 лет) характерна большая значимость профессионального опыта в соответствующих областях, чем для более старших. В группе до 30 лет и

группах старше 60 лет одной из значимых причин является наличие свободного времени.

Таблица 10. Причины выбора председателя совета многоквартирного дома (можно было указать несколько причин одновременно; всего ответили 1055 чел.)

Причины выбора председателем СМД	% от ответивших
Был старшим по дому	14,4%
Специалист в сфере ЖКХ	2,2%
Опыт руководства коллективом	3,3%
Опыт в юриспруденции и финансах	1,1%
Опыт в строительстве	1,1%
Просьба со стороны жильцов	60,3%
Интерес в освоении новой деятельности	11,0%
Наличие свободного времени	4,4%
Другое	2,2%

Лишь в 9% случаев респонденты указали, что возникали проблемы при выборе председателя совета многоквартирного дома. Основными проблемами являлись (в соответствии с уменьшением частоты встречаемости): отсутствие людей, желающих возглавить совет; проблема в проведении собрания и организации голосования (отсутствие кворума, нежелание жильцов участвовать в выборах); проблемы надлежащего оформления документов о выборах председателя совета многоквартирного дома; конфликты между собственниками относительно фигуры председателя совета многоквартирного дома; конфликт с управляющей компанией (далее – УК) относительно выбранного человека; попытка выбрать подставных лиц.

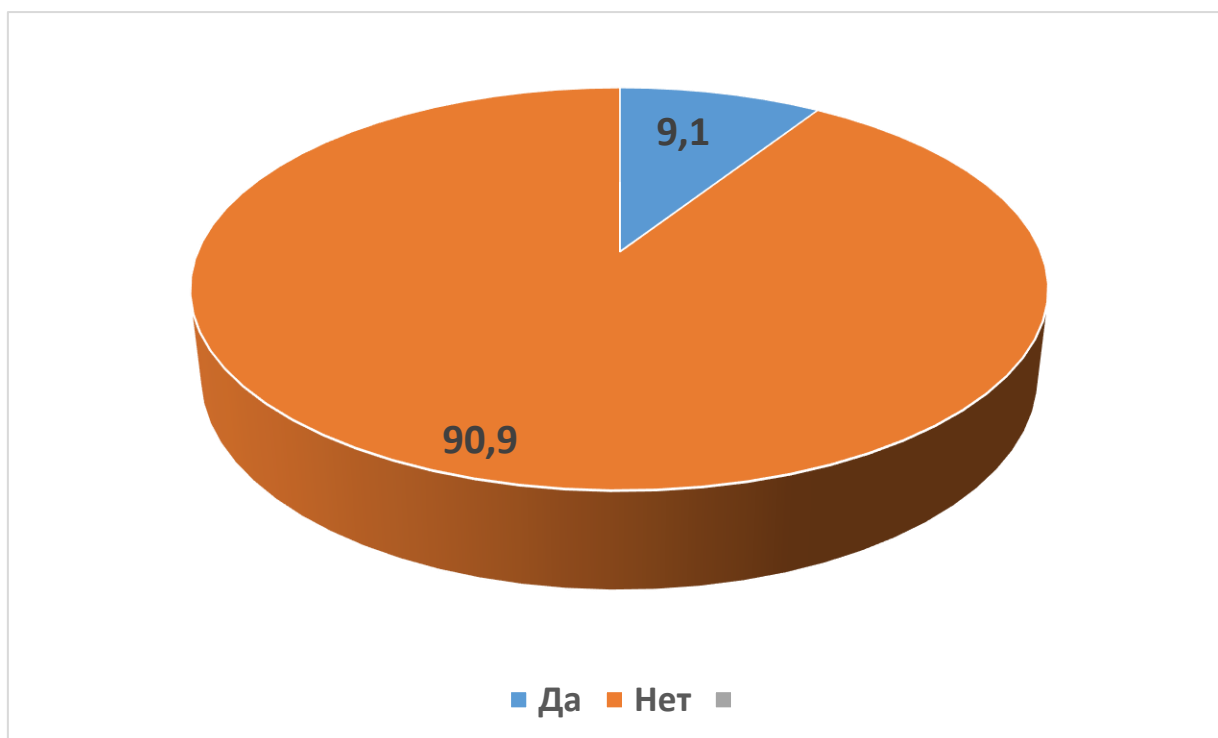


Рисунок 1. Возникали ли какие-то проблемы при выборе председателя совета многоквартирного дома?

К моменту проведения опроса лишь в 35,1 % советах председатели занимались работой вне общественной деятельности в рамках совета. Существует четкая зависимость между возрастом и фактом наличия работы у председателя (см. таб. 11). Подобная ситуация сохраняется во всех регионах, попавших в исследование.

Таблица 11. Факт наличия работы у председателя совета многоквартирного дома в сравнении по возрасту председателя (% по столбцу)

Работает ли где-то председатель?	до 30 лет	от 30 до 40 лет	от 40 до 50 лет	от 50 до 60 лет	от 60 до 70 лет	старше 70 лет	Всего
Да	92,6%	96,8%	96,5%	52,9%	23,6%	0,0%	35,1%
Нет	7,4%	3,2%	3,5%	47,1%	76,4%	100,0%	64,9%
Всего	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Вместе с этим в 29,9% советах существуют различные способы оплаты деятельности председателя совета многоквартирного дома. В 22,1% случаев оплата осуществляется непосредственно жильцами, в 3,9% осуществляется компенсация за оплату жилья, лишь в 1,3% случаев оплата производится УК. В 70,1% случаев, при совмещении деятельности председателя совета

многоквартирного дома с работой, оплата не производится ни в какой форме, т.е. является абсолютно добровольной и безвозмездной. При этом в 20% случаев в ситуации отсутствия работы у председателя ему компенсируется плата за жилье (см. таб. 12).

Таблица 12. Факт наличия и тип вознаграждения за работу председателя в зависимости от факта наличия работы у председателя (% по столбцу)

	Есть работа	Нет работы	Всего
Есть денежное вознаграждение от жильцов	35,3%	64,7%	22,1%
Есть компенсация за оплату жилья	62,7%	37,3%	3,9%
Есть денежное вознаграждение от УК	69,1%	30,9%	1,3%
Нет	39,2%	60,8%	70,1%
В другой форме	33,8%	66,2%	2,6%
Всего	100%	100%	100%

При этом подавляющее большинство респондентов высказываются за то, чтобы деятельность председателя совета многоквартирного дома оплачивалась в той или иной форме (см. рис. 2).

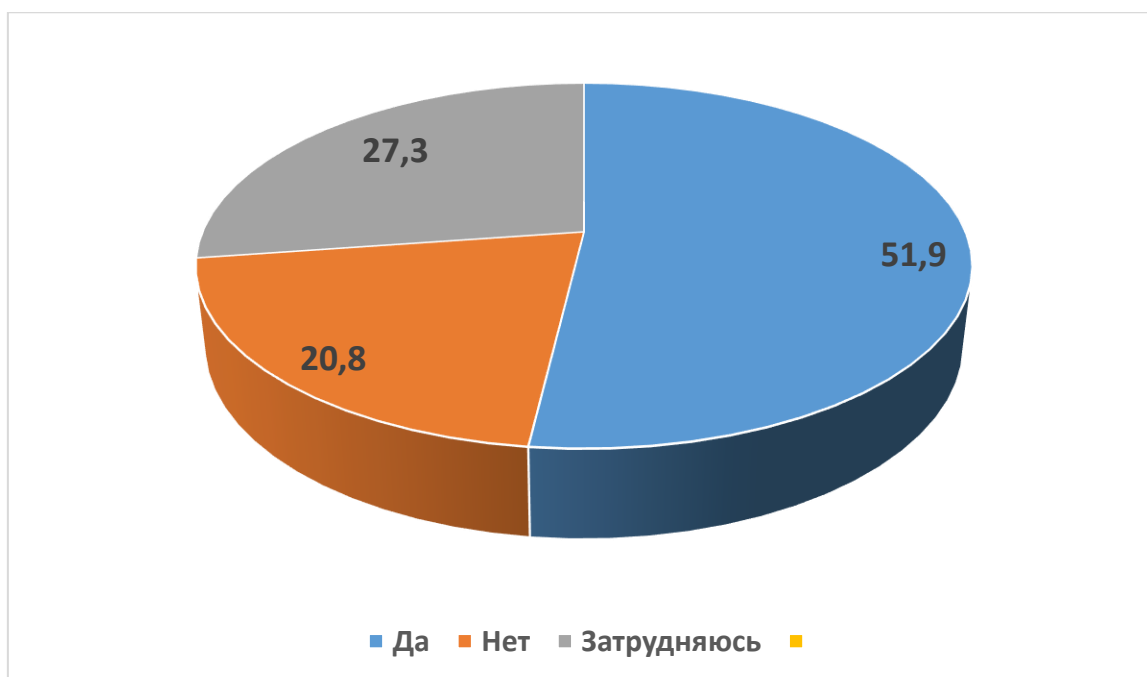


Рисунок 1. Считаете ли Вы, что деятельность председателя совета многоквартирного дома должна оплачиваться?

Лицам, которые осуществляли заполнение анкет, предложили оценить уровень поддержки председателя совета многоквартирного дома. Средняя оценка поддержки деятельности председателя совета многоквартирного дома

со стороны членов совета дома находится на уровне 4,51; со стороны жильцов – 3,54 (по 5-ти балльной шкале). Средние оценки поддержки меняются в зависимости от статуса лица, заполнявшего анкету от дома. Так собственники жилья склонны оценивать уровень своей поддержки действия председателя совета многоквартирного дома выше, чем сами председатели и члены совета. Сами члены совета дома более скептически относятся к уровню своей поддержки председателя (см. таб. 13).

Таблица 13. Средние оценки уровня поддержки председателя совета многоквартирного дома по мнению лиц, заполнявших анкеты, в зависимости от статуса лица

	Поддержка со стороны членов совета дома	Поддержка со стороны жильцов
Председатель совета дома	3,50	4,48
Член совета дома или старший по подъезду	4,89	3,92
Собственник жилья	3,63	4,76
Всего	4,006	4,386

Существуют значимые расхождения средних оценок поддержки в зависимости от формы оплаты деятельности председателя (см. таб. 14). Так наиболее высокий уровень поддержки ощущают председатели в тех случаях, когда существует денежное вознаграждение их деятельности от жильцов. Оценка уровня поддержки со стороны совета значительно выше в тех случаях, когда денежное вознаграждение осуществляется УК.

Кроме того, необходимо ответить, что в ситуациях, когда возникали проблемы при выборе председателя совета дома, уровень его поддержки со стороны членов совета и жильцов оценивается ниже на 0,37 (для поддержки со стороны членов совета) и 0,18 (для поддержки со стороны жильцов) соответственно.

Таблица 14. Средние оценки уровня поддержки председателя совета многоквартирного дома по мнению лиц, заполнявших анкеты, в зависимости от форм оплаты деятельности председателя

	Поддержка со стороны членов совета дома	Поддержка со стороны жильцов
Есть денежное вознаграждение от жильцов	4,45	3,09
Есть компенсация за оплату жилья	4,31	3,17
Есть денежное вознаграждение от УК	4,27	3,51
Нет	4,49	3,60
Всего	4,38	3,34

Таким образом, исходя из представленных данных можно говорить о нескольких основных обобщенных портретах председателя совета многоквартирного дома. В статусе председателя совета многоквартирного дома преобладает более возрастная (старше 50 лет) женская аудитория, которая становится председателем ввиду наличия просьб со стороны жильцов или опыта деятельности в качестве «старшего по дому» (при этом часто артикулируется факт наличия свободного времени). Альтернативным типом председателей совета многоквартирного дома являются более молодые (до 40 лет), с большей вероятностью мужского пола (до 58% по отдельным возрастным группам), люди, которые заинтересованы в освоении новых знаний и навыков.

Кроме того, обращает на себя внимание тот факт, что лишь 4,4% председателей заявили о наличии профессионального опыта (в сфере строительства, ЖКХ, финансов или юриспруденции), который мог бы помочь в деятельности председателя совета многоквартирного дома. Менее четверти опрошенных заявили о том, что председатель имеет образование не ниже высшего, при этом для женщин в более возрастной группе характерно преобладание средне-специального образования.

В подавляющем большинстве случаев председатели совета многоквартирного дома выбирались без каких-то существенных проблем. При этом обращает на себя внимание тот факт, что перечень встречающихся

трудностей при выборе председателя совета многоквартирного дома воспроизводится в достаточно неизменном виде от региона к региону (отсутствие людей желающих, возглавить совет; проблема в проведении собрания и организации голосования (отсутствие кворума, нежелание жильцов участвовать в выборах); проблемы надлежащего оформления документов о выборах председателя совета многоквартирного дома; конфликты между собственниками относительно фигуры председателя совета многоквартирного дома; конфликт с УК относительно выбранного человека; попытка выбрать подставных лиц).

В половине случаев деятельность председателя совета многоквартирного дома является добровольной и не оплачивается (в случае наличия работы у председателя вероятность получения дохода от деятельности по дому резка сокращается). При этом подавляющее большинство респондентов отметили необходимость осуществления оплаты в том или ином виде. Необходимо отметить, что факт наличия оплаты деятельности председателя со стороны жильцов приводит к увеличению осознания их поддержки со стороны председателя совета многоквартирного дома.

Описание численного состава совета многоквартирного дома

Как было показано выше, деятельность председателя во многом опирается на совет многоквартирного дома. В 58,4% опрошенных советов в совет входит от 3-5 человек (см. таб. 15). Существует умеренная связь (корреляция по Спирману - 0,405; статистическая значимость – 0,0001) между количеством квартир и численностью членов совета многоквартирного дома (данная связь ослабевает до 0,36 в случае корреляции между количеством подъездов и количеством человек в совете). При этом количество человек в совете практически никак не связано с ощущением уровня поддержки председателя (средняя оценка колеблется в пределах 0,02), значительное падение ощущения оценки поддержки наступает лишь в случае, когда общее количество человек, входящих в совет, превышает 10 человек.

Существует значимая связь между возрастом председателя совета многоквартирного дома и его членов (см. таб. 16). Так при более молодом председателе доминируют молодые люди в членах совета, при увеличении возраста председателя растет доля респондентов, которые отвечали, что в совет входит преимущественно более возрастная аудитория. Для совета многоквартирного дома со средним возрастом председателя характерен в большей степени смешанный состав самого совета. Одновременно с этим не существует четкой зависимости возрастного состава совета многоквартирного дома и годом постройки дома (исключение составляют только дома, построенные после 2010 года; в них преобладает смешанный состав совета или молодой состав, вместе с более молодым председателем).

Таблица 15. Количество человек, входящее в совет многоквартирного дома

Кол-во человек	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
до 3-х человек	55	5,2%
3-5 человек	616	58,4%
6-10 человек	165	15,6%
более 10 человек	219	20,8%
Всего	1055	100,0%

Таблица 16. Преимущественный возраст членов совета многоквартирного дома в сравнении с возрастом председателя совета многоквартирного дома (% по столбцу; от ответивших на вопрос)

	Возраст председателя совета						Всего
	до 30 лет	от 30 до 40 лет	от 40 до 50 лет	от 50 до 60 лет	от 60 до 70 лет	старше 70 лет	
Преимущественно молодые люди	0,1%	15,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	1,3%
Преимущественно средний возраст	6,3%	41,4%	33,2%	17,6%	32,8%	16,6%	19,5%
Преимущественно пожилые люди	3,4%	20,1%	11,1%	23,5%	40,3%	75,1%	35,1%
Нет какого-то возрастного доминирования	90,2%	23,3%	55,5%	58,8%	26,8%	8,2%	44,2%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

В большинстве советов не существует гомогенного состава членов по уровню образования (см. таб. 17). При этом необходимо отметить, что, как и в случае с возрастом, уровень образования председателям часто совпадает с доминирующим уровнем образования среди членов совета.

Таблица 17. Преимущественный уровень образования членов совета

Уровень образования	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Ученая степень или магистратура	14	1,3%
Высшее образование (специалист/бакалавр)	41	3,9%
Колледж, техникум, профтехучилище	192	18,2%
Среднее образование (школа)	137	13%
Представлены люди с разным уровнем образования	671	63,6%
Всего	1055	100,0%

В более чем половине советов не существует какой-то специализации среди членов совета, все они являются взаимозаменяемыми. Лишь в 28,5% советах члены выполняют определенный тип работы (см. таб. 18). Существует слабая взаимосвязь между специализацией совета и преобладающим уровнем образованием среди членов совета: чем выше преобладающий уровень образования, тем выше вероятность встретить специализацию среди членов

совета. При этом взаимосвязи с преобладающим возрастом обнаружено не было.

Таблица 18. Существует ли специализация среди членов совета?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Нет, все члены взаимозаменяемые	493	46,8%
Да, но члены совета заменяют друг друга	261	24,7%
Каждый отвечает за свою часть работы	301	28,5%
Всего	1055	100,0%

В отличие от деятельности председателя совета многоквартирного дома, деятельность членов совета в подавляющем большинстве случаев не оплачивается (см. рис. 3). В случае наличия факта оплаты деятельности председателя СМД, вероятность встретить факт наличия оплаты деятельности членов совета возрастает (до 11% внутри соответствующих категорий; см. таб. 19). При этом в 14,5% советов многоквартирных домов существуют сборы с жильцов на нужды дома, которые могут частично идти на оплату деятельности председателя и членов совета.

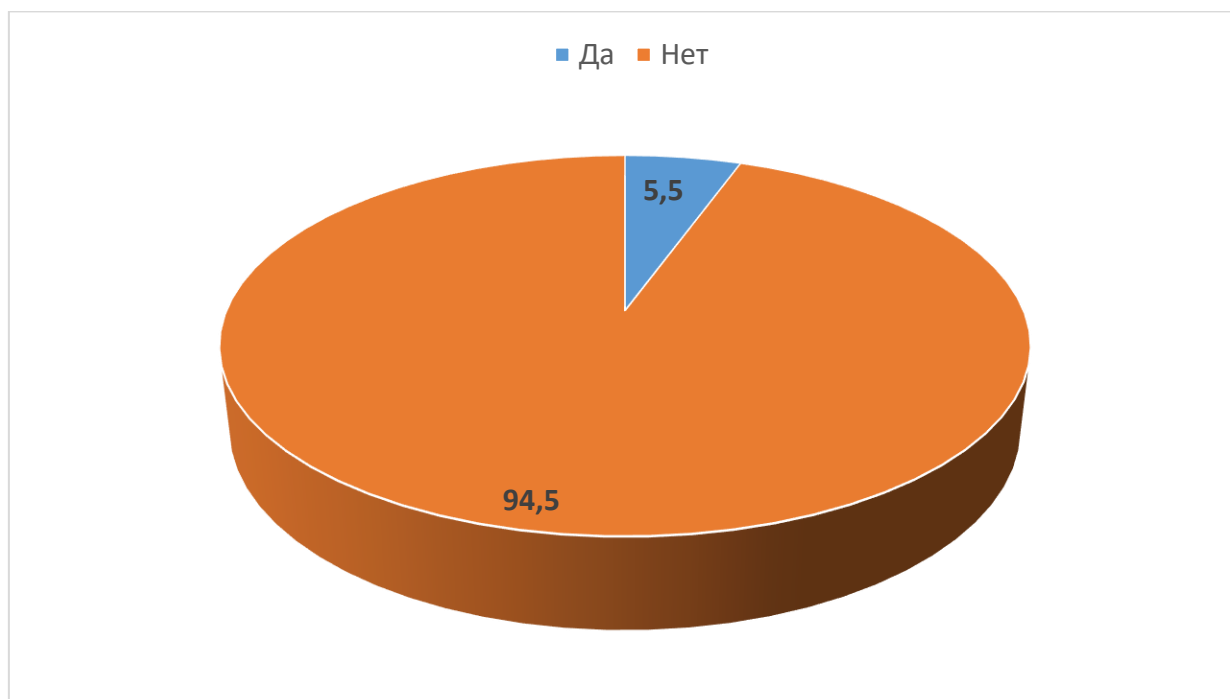


Рисунок 3. Существует ли оплата деятельности членов совета дома в какой-либо форме?

Таблица 19. Факт наличия оплаты деятельности членов совета дома в зависимости от типа оплаты деятельности председателя совета многоквартирного дома (% по столбцу; от ответивших на вопрос)

	Есть денежное вознаграждение от жильцов	Есть компенсация за оплату жилья	Есть денежное вознаграждение от УК	Нет
Да	33,7%	13,9%	11,2%	0,0%
Нет	66,3%	86,1%	88,8%	100,0%
Всего	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Более половины советов многоквартирных домов, принявших участие в опросе, встречаются реже одного раза в месяц (см. таб. 20, столбец «всего»). Существует незначительная взаимосвязь между частотой встреч совета многоквартирного дома и «стажем» председателя совета многоквартирного дома: так в случае, если председатель возглавляет совет только год, совет собирается чаще; это же касается ситуаций, где председатель возглавляет совет более 10 лет. В случае наличия денежного вознаграждения от УК и факта предоставления помещения от УК встречи совета многоквартирного дома проходят чаще (более 50% проводят встречи один раз в месяц или чаще среди тех, кто получает поддержку со стороны УК).

Таблица 20. Частота встреч совета многоквартирного дома в зависимости от кол-ва лет, которое председатель возглавляет совет многоквартирного дома (% по столбцу; от ответивших на вопрос)

	1 год	2-3 года	4-5 лет	от 6 до 10 лет	более 10 лет	Всего
Несколько раз в неделю	0,3%	9,1%	1,8%	7,4%	0,8%	3,9%
Один раз в неделю	0,7%	13,6%	1,1%	8,4%	1,2%	6,5%
Несколько раз в месяц	2,4%	4,5%	1,9%	10,7%	4,6%	3,9%
Один раз в месяц	23,5%	14,1%	14,3%	20,6%	24,1%	15,6%
Реже чем один раз в месяц	73,1%	58,7%	80,9%	52,9%	69,3%	70,1%
Всего	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

В целом члены совета дома работают относительно слаженно в рамках своего графика. Так только в 5,2% опрошенных советах многоквартирных домов часто встречается неявка или неисполнение поручений членами совета

(см. таб. 21). Чем чаще собирается совет, тем меньше вероятность столкнуться с неявкой его участников. Кроме того, чем больше состав совета многоквартирного дома по численности, тем выше вероятность столкнуться с неявкой или неисполнением поручений.

Таблица 21. Как часто Вы сталкиваетесь с неявкой или неисполнением поручений членов совета дома?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Часто	55	5,2%
Иногда	206	19,5%
Крайне редко	794	75,3%
Всего	1055	100,0%

Более чем в 67% советов встречи с жильцами и членами совета проходят во дворе или на улице, на втором месте по распространённости стоит холл или подъезд дома (см. таб. 22). Лишь чуть менее 4% советов располагают подходящим помещением для проведения/организации встреч, еще 1,3% встречаются в квартирах у членов совета или председателя, это безусловно влияет на качество работы совета. Как было указана выше, наиболее интенсивно встречаются советы, которые патронируются УК и располагают своими помещениями.

Таблица 22. Где Вы проводите собрание совета дома и встречи с жильцами?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
В своем отдельном помещении	28	2,7%
В холле дома/в подъезде	165	15,6%
На улице, во дворе дома	712	67,5%
В помещении управляющей компании	123	11,7%
Дома у членов совета или председателя	14	1,3%
В съемном помещении	13	1,2%
Всего	1055	100,0%

Как и в случае с уровнем поддержки деятельности председателя совета многоквартирного дома, мы попросили оценить уровень вовлеченности

жильцов в деятельность совета (оценка ставилась по 5-ти балльной шкале, где 5 – максимальная вовлеченность). Средний балл вовлеченности по всей выборке составил 2,76. Значительные отклонения в средней оценке вовлеченности жильцов в деятельность совета были обнаружены в следующих случаях: если дом был построен с 2000 по 2010 год (3,16); председатель возглавляет совет более 10 лет (3,02); председатель получает денежное вознаграждение от жильцов (2,98); происходят частые встречи представителей совета многоквартирного дома (неделя и чаще – 3,41); если встречи осуществляются в отдельном помещении. Данный показатель умеренно коррелирует с общей оценкой поддержки деятельности председателя со стороны жильцов (корреляция по Пирсону 0,371; статистическая значимость – 0,001).

Такими образом, исходя из представленных данных, можно сказать, что состав советов многоквартирных домов не отличается гомогенностью и однообразием. В представленной выборке наблюдается значительный разброс в описаниях деятельности советов. Около 43% советов встречаются раз в месяц или чаще, более 50% советов не имеют специализации среди деятельности своих членов, лишь 12% советов располагают специализированными помещениями для встреч, при этом 12% сталкиваются с неявками или неисполнениями поручений регулярно, лишь в 5,5% советах существует оплата деятельности участников.

В целом можно сказать, что возрастной состав совета сильно связан с возрастом председателя (при этом отсутствует корреляция с возрастом постройки дома и продолжительностью работы председателя); существует незначительная взаимосвязь между уровнем образования председателя и преобладающим уровнем образования членов. Существует умеренная связь между количеством квартир в доме и количеством членов совета многоквартирного дома, при этом советы с более чем 10 людьми проигрывают в управляемости и солидарности.

Основные проблемы функционирования советов многоквартирных домов

Базовым в определении деятельности совета многоквартирного дома является общее состояние дома и придомовой территории. В самом начале опроса респондентов просили оценить общее техническое состояние дома по 10-ти балльной шкале. Среднее значение данного показателя по выборке было получено на уровне 6,13 (ст. отклонение – 1,93). Обращает внимание на себя тот факт, что оценки общего технического состояния дома резко смещены на графике влево, т.е. преобладают более низкие оценки. Наблюдается умеренная корреляция (коэффициент корреляции по Спирману = 0,446; статистическая значимость = 0,0001) между оценкой технического состояния и годом постройки дома. При этом значимым является тот факт, что даже в случае относительно недавней постройки дома, оценка его технического состояния далека от 10 баллов.

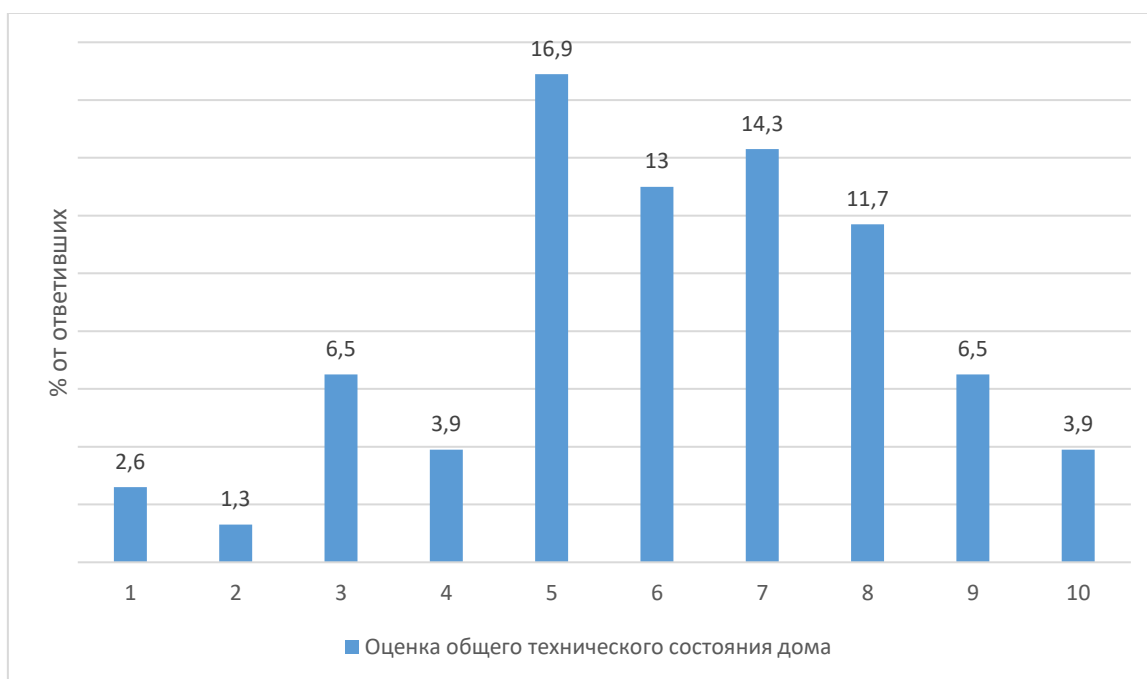


Рисунок 4. Оценка общего технического состояния дома



Рисунок 5. Сравнение средних оценок технического состояния дома по годам его постройки

Низкий уровень оценок технического состояния дома может быть объяснен отчасти некачественной работой проектировщиков или застройщиков. Так чуть менее 20% респондентов сообщили, что им приходилось обращаться в соответствующие компании с вопросами по эксплуатации дома. Причем в случае относительно недавней постройки дома % обратившихся резко возрастает (см. таб. 23). Подобная ситуация создает изначально неблагоприятные условия как для функционирования совета многоквартирного дома, так и работы УК, способствует возникновению проблем и конфликтных ситуаций.

К моменту проведения исследования несмотря на достаточно невысокие оценки технического состояния дома менее половины опрошенных сообщили, что для их дома был открыт специальный счет на капитальный ремонт (см. таб. 24). Чаще всего специальные счета открывались в домах, которые были построены относительно недавно (см. таб. 25). В тех советах многоквартирных домов, где техническое состояние дома оценивается выше, вероятность встретить специальный счет на капитальный ремонт дома выше.

Таблица 23. Распределение ответов на вопрос «Приходилось ли Вам обращаться к компаниям проектировщиков или застройщикам с какими-то вопросами или проблемами по эксплуатации дома?» в зависимости от года постройки дома (% по строке; от ответивших на вопрос)

	Да	Нет	Всего
до 1940 г.	0,0%	100,0%	0,1%
с 1940 до 1950 гг.	0,0%	100,0%	0,2%
с 1950 до 1960 гг.	0,0%	100,0%	2,3%
с 1960 до 1970 гг.	24,5%	74,5%	21,3%
с 1970 до 1980 гг.	33,3%	66,6%	25,3%
с 1980 до 1990 гг.	26,3%	73,7%	29,3%
с 1990 до 2000 гг.	12,5%	87,5%	13,3%
с 2000 по 2010 гг.	35,9%	64,1%	5,3%
после 2010 года	48,4%	51,6%	2,9%
Всего	22,7%	63,6%	100,0%

Таблица 24. Открыт ли для Вашего дома специальный счет на капитальный ремонт?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Да	315	29,9%
Нет	740	70,1%
Всего	1055	100,0%

Таблица 25. Факт открытия специального счета на капитальный ремонт дома в зависимости от года его постройки (% по столбцу; от ответивших на вопрос)

	до 1940 г.	с 1940 до 1950 гг.	с 1950 до 1960 гг.	с 1960 до 1970 гг.	с 1970 до 1980 гг.	с 1980 до 1990 гг.	с 1990 до 2000 гг.	с 2000 по 2010 гг.	после 2010 года
Да									
Нет									

Общий рейтинг затруднений, с которыми сталкивались советы в организации своей деятельности представлен в таб. 26. Ведущими проблемами являются «пренебрежение жильцов к общедомовым проблемам и территориям», а также «сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому». Реже невнимание жильцов к общедомовым проблемам встречается

в домах, которые были построены после 2000 года (отмечают 50% в этой категории), наиболее значима эта проблема для старых домов. Наименее проблематичным пониманием документов по УК является для советов в домах, построенных после 2010 года (более детально по вопросам см. Приложение 1).

Таблица 26. Список проблем с которыми сталкиваются советы многоквартирных домов в своей деятельности (респонденты могли указать несколько вариантов ответов одновременно)

Проблема	% от ответивших на вопрос
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	22,56%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	5,13%
Непонимание новой системы капитального ремонта	10,26%
Некачественная работа УК	0,51%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)	0,51%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	7,69%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	10,26%
Завышение смет на содержание и ремонт	3,59%
Использование домовой территории	9,74%
Некачественный технадзор со стороны УК	1,03%
Необоснованные счета со стороны УК	1,52%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	1,56%
Высокая загруженность председателя совета дома	7,69%
Размежевание домовой территории	6,15%
Смена УК	1,01%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,54%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,48%
Представление интересов жильцов в суде	1,05%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	4,62%
Другое	4,10%

Респондентам было предложено выбрать три наиболее значимые проблемы для советов многоквартирных домов. Рейтинг наиболее значимых проблем представлен в таб. 27. Если сравнивать общий рейтинг проблем с наиболее значимыми проблемами, то существуют незначительные

расхождения. Так достаточно острой является проблема износа или поломок внутридомового оборудования, тогда как непонимание новой системы капитального ремонта уходит на 4 позицию. Одновременно с этим более остро обозначаются проблемы, связанные с УК. В целом существует целый набор особенностей в обозначении проблем различными советами многоквартирных домов (с точки зрения года постройки дома, возраста руководителя, частоты встреч представителей советов многоквартирных домов, стажа председателя), более детально с ними можно познакомиться в таблицах Приложения 2.

Таблица 27. Список наиболее значимых проблем с которыми сталкиваются советы многоквартирных домов в своей деятельности (респонденты могли указать несколько вариантов ответов одновременно)

Проблема	% от ответивших на вопрос
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	22,41%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	3,48%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	10,23%
Непонимание новой системы капитального ремонта	12,07%
Некачественная работа УК	0,79%
Взаимодействие с УК	0,93%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	9,48%
Использование домовой территории	8,62%
Завышение смет на содержание и ремонт	2,59%
Необоснованные счета со стороны УК	0,86%
Некачественный технадзор со стороны УК	1,52%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	1,92%
Размежевание домовой территории	5,17%
Высокая загруженность председателя совета дома	10,45%
Представление интересов жильцов в суде	1,72%
Смена УК	0,98%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,74%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	3,42%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	2,59%

В целом 81,9 % советов указали, что у них есть проблемы во взаимодействии с УК того или иного рода, причем 67,7 % советов обозначают эти проблемы как основные. Подобная ситуация сказывается на общем

скептическом отношении к УК. Респондентам было предложено оценить взаимодействие с УК по нескольким параметрам. Уровень оценок представлен в таб. 29. Существуют расхождения в средних оценках в зависимости от даты постройки дома и стажа председателя совета многоквартирных домов. Так председатели, находящиеся на своем посту длительное время, относятся к УК более лояльно (см. рис. 7). Одновременно с этим в домах, которые были построены после 2000 г. вероятность создания ТСЖ выше (см. рис. 6).

Таблица 28. Средние оценки различных аспектов взаимодействия с УК

	Есть проблемы с УК	Среднее по опросу
Средняя оценка качества работы сотрудников и специалистов Вашей УК	3,91	4,37
Средняя оценка прозрачности деятельности Вашей УК	3,48	4,08
Средняя оценка вероятности смены УК	4,63	1,20
Средняя оценка вероятности создания ТСЖ	1,87	1,16
Вовлеченность жильцов в деятельность совета	2,52	2,87

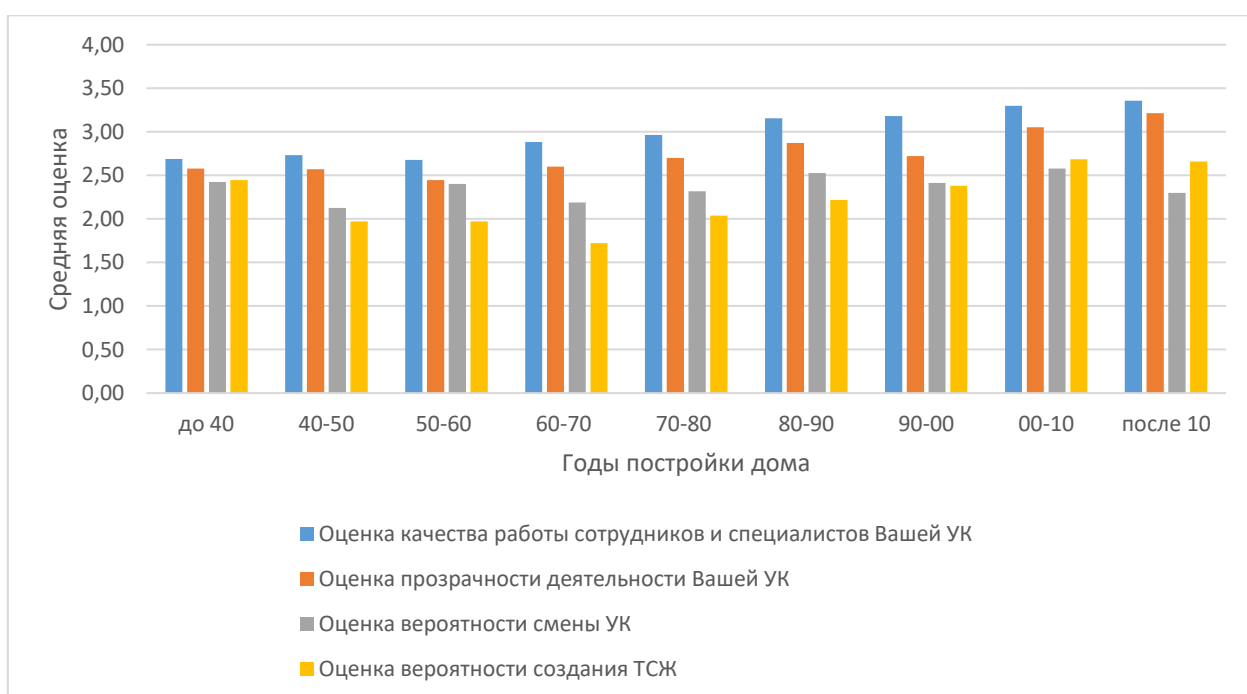


Рисунок 6. Средние оценки отношения к УК в зависимости от года постройки дома

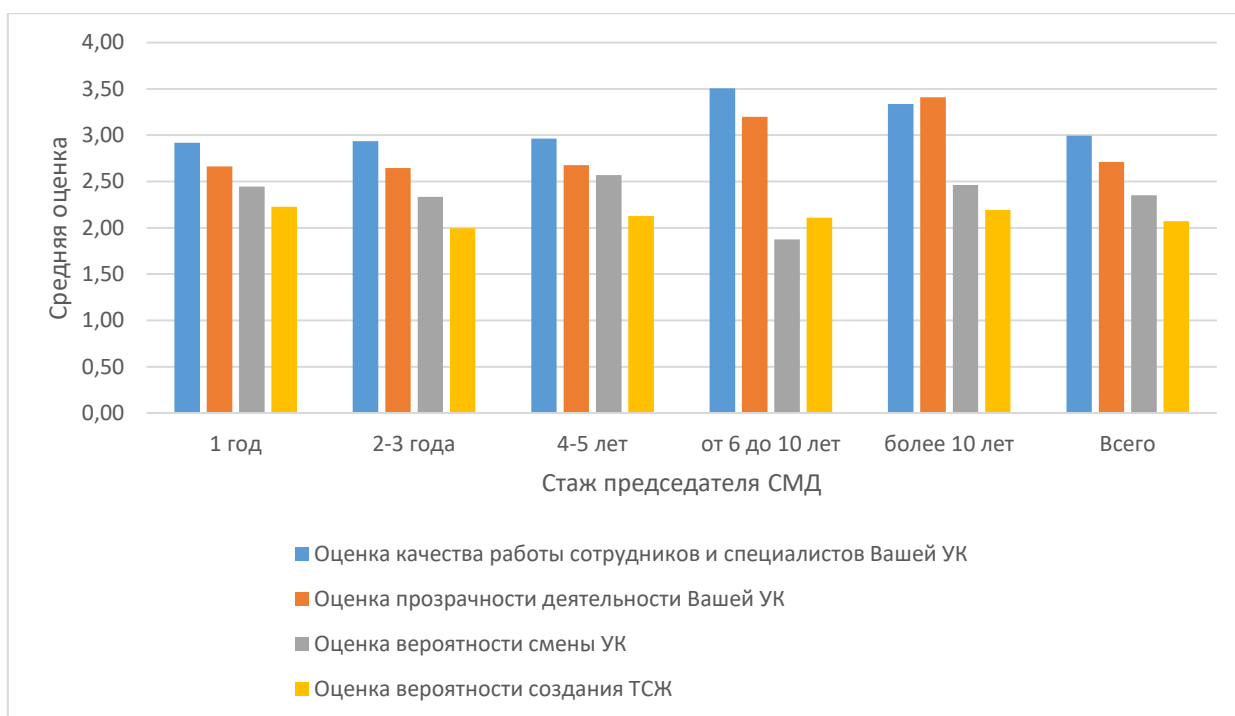


Рисунок 7. Средние оценки отношения к УК в зависимости от стажа председателя совета многоквартирного дома

Таким образом можно говорить о наличии достаточно большого сектора проблем у советов многоквартирных домов. В первую очередь они определяются датой постройки дома, состоянием инфраструктуры, наличием опыта деятельности со стороны председателя совета. Подавляющее большинство советов испытывают проблемы во взаимодействии с УК, при этом 68% советов обозначают их в качестве основных. Одновременно с этим наиболее значимой проблемой в деятельности советов многоквартирных домов является проблема взаимодействия с жильцами, их невнимание к общедомовым проблемам. Иными словами, эффективность медиативных функций советов многоквартирных домов между жильцами и УК ставится под сомнение. С этой точки зрения наиболее эффективно осуществляют свою работу советы, в которых существует материальное поощрение деятельности советов многоквартирных домов со стороны жильцов, есть опытный председатель (в т. ч. с опытом выстраивания отношений с УК), а общее состояние инфраструктуры находится на высоком уровне.

Основные направления поддержки и развития советов многоквартирных домов

Обозначенные выше особенности функционирования советов многоквартирных домов предполагают необходимость в поддержке и развития их деятельности. Подавляющее большинство опрошенных (90%) респондентов считают необходимым организацию учебы для председателей и членов советов многоквартирных домов.

При этом опрошенными артикулируется необходимость в оказании непосредственной помощи советам многоквартирных домов профильными специалистами. Профиль востребованных специалистов представлен на рис. 8. Наиболее востребованными специалистами являются юристы и эксперты в сфере ЖКХ. Необходимо отметить, что уровень востребованности специалистов различается в зависимости от стажа председателя совета многоквартирного дома (см. таб. 29) и его возраста (см. таб. 30). Учитывая востребованность профилей специалистов и проблемы, описанные выше, необходимо подбирать соответствующие базовые наборы и программы обучения для представителей советов многоквартирных домов.

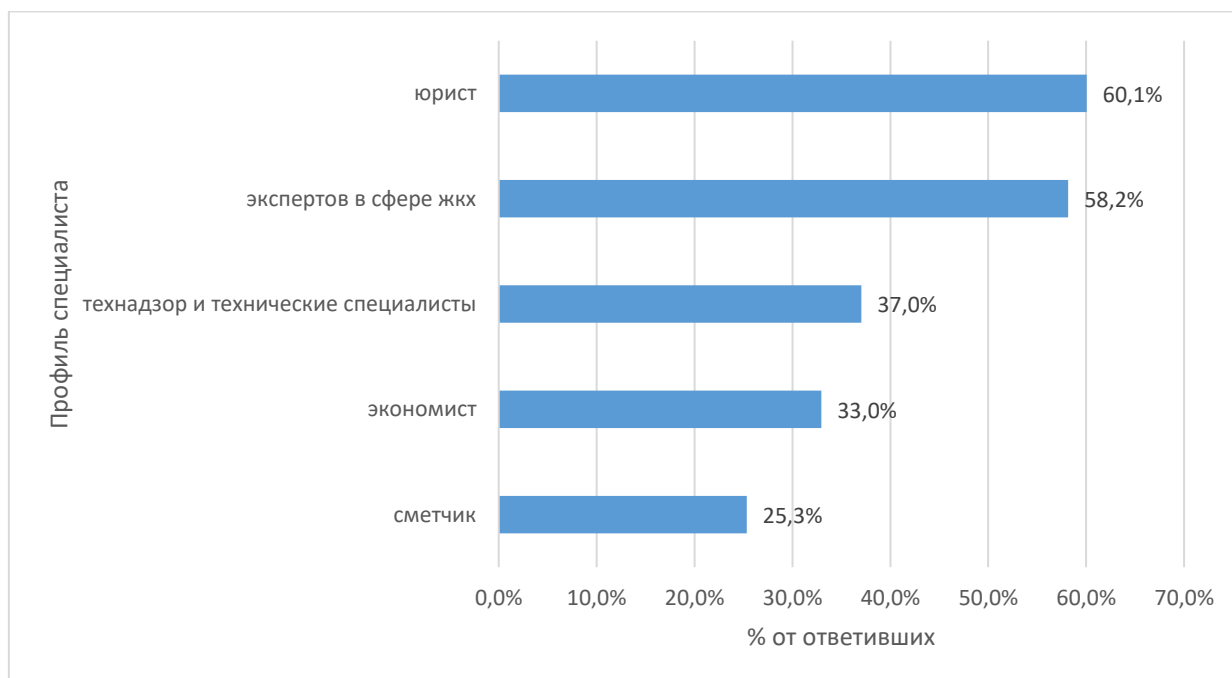


Рисунок 8. Востребованность помощи различных специалистов со стороны советов многоквартирных домов

Таблица 29. Профиль специалистов, в помощи которых в первую очередь нуждается совет многоквартирного дома в зависимости от стажа работы председателя (% по столбцу; от ответивших на вопрос, один респондент мог указать несколько специалистов)

Профиль специалиста	1 год	2-3 года	4-5 лет	от 6 до 10 лет	более 10 лет
Юрист	28,8%	4,5%	14,3%	40,4%	9,7%
Сметчик	11,2%	9,0%	9,5%	11,8%	25,3%
Экономист	13,4%	24,8%	19,0%	11,3%	26,7%
Технадзор и технические специалисты	51,2%	68,2%	28,6%	22,7%	32,5%
Эксперт в сфере ЖКХ	55,5%	18,2%	42,9%	31,6%	52,4%

Таблица 30. Профиль специалистов в помощи, которых в первую очередь нуждается совет многоквартирного дома в зависимости от возраста председателя (% по столбцу; от ответивших на вопрос, один респондент мог указать несколько специалистов)

Профиль специалиста	до 30 лет	от 30 до 40 лет	от 40 до 50 лет	от 50 до 60 лет	от 60 до 70 лет	старше 70 лет
Юрист						
Сметчик						
Экономист						
Технадзор и технические специалисты						
Эксперт в сфере ЖКХ						

Помимо необходимой поддержки со стороны специалистов, был задан вопрос о расширении полномочий советов многоквартирных домов на законодательном уровне. Примерный перечень наиболее востребованных дополнительных полномочий, которые бы хотели приобрести советы многоквартирных домов, представлен в таб. 31. Список полномочий напрямую связан с проблемными областями в деятельности советов многоквартирных домов. Так наиболее востребованными являются полномочия контроля и аудита УК. Парадоксальным является то, что в ходе исследования было определено, что большинство советов многоквартирных домов не обладают в достаточной степени компетенциями, которые бы позволили эффективно управлять собственностью дома. Лишь 18% респондентов отметили, что дополнительные полномочия для советов многоквартирных домов не нужны. При этом дополнительные полномочия не

востребованы в большей степени среди молодых председателей и небольших по численности советов (до 3 человек). Кроме того, респонденты, которые не были заинтересованы в проведении учебы для членов советов многоквартирных домов, в 3 раза чаще отвечали, что дополнительные полномочия советам не нужны.

Таблица 31. Дополнительные полномочия, которые необходимы советам многоквартирных домов

Полномочия	% от ответивших на вопрос
Проведение аудита отчетности УК по дому	15,8%
Полный контроль над деятельностью УК	19,2%
Участие в выборе подрядчиков для УК	33,3%
Возможности воздействия на жильцов	15,0%
Дополнительные полномочия не нужны	13,3%
Представление интересов жильцов в суде	3,33%

С точки зрения перспектив функционирования советов многоквартирных домов является значимым вопрос оценки вероятности создания ТСЖ. 16,2% советов многоквартирных домов, принявших участие в исследовании, рассматривают вопрос создания ТСЖ как достаточно вероятный. При этом наблюдается слабая отрицательная (на уровне -0,2) корреляция (по Спирману) между вероятностью создания ТСЖ и оценкой деятельности сотрудников УК. Одновременно с этим наблюдается слабая положительная (на уровне 0,16) корреляция (по Спирману) между оценкой вероятности создания ТСЖ и общей оценкой инфраструктуры дома. Существует сильная связь (корреляция по Спирману на уровне 0,51, статистическая значимость = 0,0001) между оценкой вероятности создания ТСЖ и смены УК.

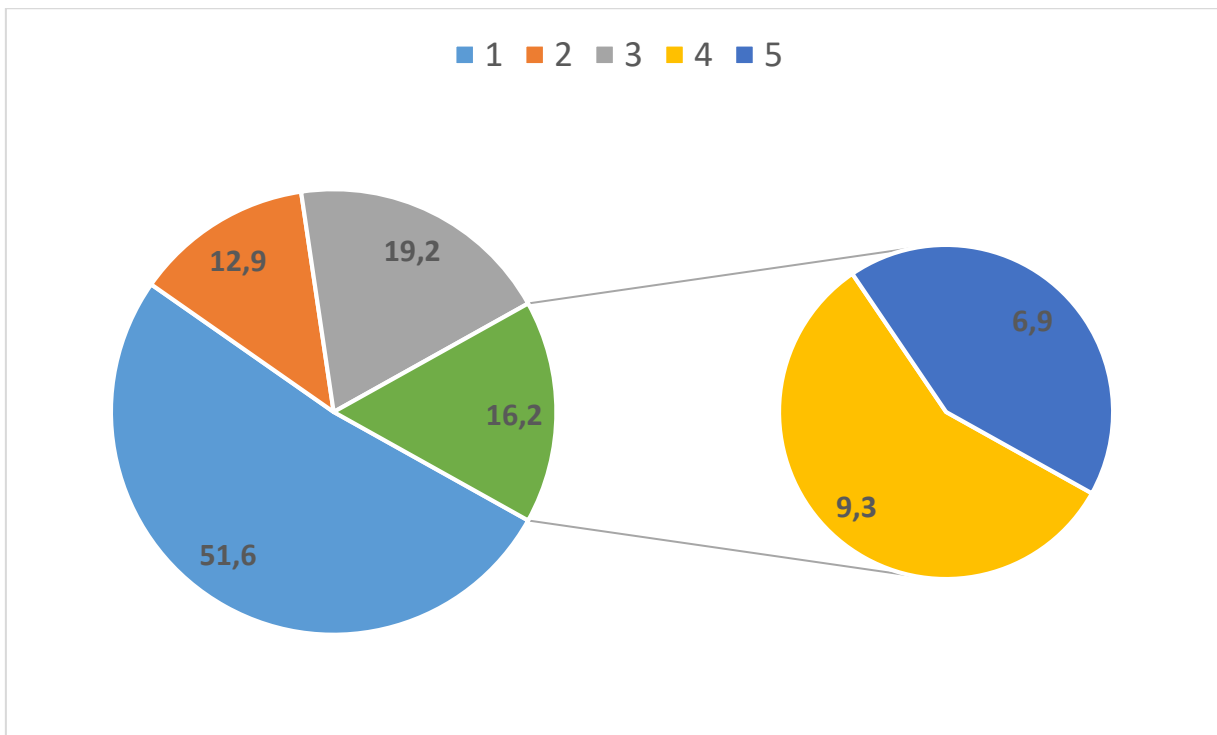


Рисунок 9. Оценка вероятности создания ТСЖ

Таким образом в подавляющем большинстве случаев члены советов многоквартирных домов нуждаются в прохождении дополнительного обучения, ввиду большого спектра проблем в организации деятельности советов многоквартирных домов и низкого уровня специальных знаний председателя и (возможно) членов советов многоквартирных домов. В первую очередь востребованы специалисты, которые способны производить юридические разъяснения, разбираются в сфере ЖКХ и ремонта.

Вопрос о расширении полномочий деятельности советов лишь подтверждает необходимость проведения разъяснений по особенностям функционирования советов многоквартирных домов. Кроме того, он указывает на высокий уровень конфликтного взаимодействия и непонимания с УК представителей советов многоквартирных домов.

Те советы, в которых существует недовольство деятельностью УК, достаточно хорошее техническое состояние дома и существуют базовые знания в области управления, рассматривают на достаточно высоком уровне вероятность создания собственного ТСЖ для управления домом.

Основные выводы по результатам исследования

1. В статусе председателей советов многоквартирных домов преобладает более возрастная (старше 50 лет) женская аудитория, которая становится председателем в виду наличия просьб со стороны жильцов или опыта деятельности в качестве «старшего по дому» (при этом часто артикулируется факт наличия свободного времени). Иными словами, в основной массе деятельность советов многоквартирных домов носит общественно-волонтерский характер.

2. Альтернативным типом председателей советов многоквартирных домов являются более молодые (до 40 лет), с большей вероятностью мужского пола (до 58% по отдельным возрастным группам), люди, которые заинтересованы в освоении новых знаний и навыков.

3. Лишь 14% председателей заявили о наличии профессионального опыта (в сфере строительства, ЖКХ, финансов или юриспруденции), который мог бы помочь в деятельности председателя совета многоквартирного дома.

4. Более половины опрошенных заявили о том, что председатель имеет образование не ниже высшего, при этом для женщин в более возрастной группе характерно преобладание средне-специального образования.

5. В подавляющем большинстве случаев председатели советов многоквартирных домов выбирались без каких-то существенных проблем.

6. При этом перечень встречающихся трудностей при выборе председателя совета многоквартирного дома достаточно однороден: отсутствие желающих людей, возглавить совет; проблема в проведении собрания и организации голосования (отсутствие кворума, нежелание жильцов участвовать в выборах); проблемы надлежащего оформления документов о выборах председателя совета многоквартирного дома; конфликты между собственниками относительно фигуры председателя совета; конфликт с УК относительно выбранного человека; попытка выбрать подставных лиц.

7. В более половины случаев деятельность председателя совета многоквартирного дома является добровольной и не оплачивается (в случае наличия работы у председателя вероятность получения дохода от деятельности по дому резко сокращается).

8. Подавляющее большинство респондентов отметили необходимость осуществления оплаты деятельности председателя совета многоквартирного дома в том или ином виде.

9. Необходимо отметить, что факт наличия оплаты деятельности председателя со стороны жильцов приводит к увеличению осознания их поддержки со стороны председателя совета многоквартирного дома, способствует более активному вовлечению рядовых жильцов в деятельность совета.

10. Состав советов многоквартирных домов не отличается гомогенностью и однообразием по основным социально-демографическим характеристикам.

11. В представленной выборке наблюдается значительный разброс в описаниях деятельности советов. Около 43% советов встречаются раз в месяц или чаще, более 50% советов не имеют специализации среди деятельности своих членов, лишь 12% советов располагают специализированными помещениями для встреч, при этом 12% сталкиваются с неявками или неисполнениями поручений регулярно, лишь в 5,5% советах существует оплата деятельности участников.

12. В целом можно сказать, что возрастной состав совета сильно связан с возрастом председателя (при этом отсутствует корреляция с возрастом постройки дома и продолжительностью работы председателя); существует незначительная взаимосвязь между уровнем образования председателя и преобладающим уровнем образования членов.

13. Существует умеренная связь между количеством квартир в доме и количеством членов советов многоквартирных домов, при этом советы с более чем 10 людьми проигрывают в управляемости и солидарности.

14. В наибольшей степени жильцы вовлечены в деятельность советов многоквартирных домов в следующих случаях: если дом был построен с 2000 по 2010 год; председатель возглавляет совет более 10 лет; председатель получает денежное вознаграждение от жильцов; происходят частые встречи представителей советов многоквартирных домов; если встречи осуществляются в отдельном помещении.

15. Показатель вовлеченности жильцов умеренно коррелирует с общей оценкой поддержки деятельности председателя со стороны жильцов.

16. Существует достаточно большой сектор проблем советов многоквартирных домов (подробно Приложение 1).

17. В первую очередь проблемы определяются датой постройки дома, состоянием инфраструктуры, наличием опыта деятельности со стороны председателя совета (в т.ч. базовыми знаниями в сфере управления и ЖКХ).

18. Подавляющее большинство советов испытывают проблемы во взаимодействии с УК, при этом 68% советов обозначают их в качестве основных. Одновременно с этим наиболее значимой проблемой в деятельности советов многоквартирных домов является проблема взаимодействия с жильцами, их невнимание к общедомовым проблемам.

19. Исходя из полученных данных, эффективность медиативных функций советов многоквартирных домов между жильцами и УК ставится под сомнение.

20. Наиболее эффективно осуществляют свою работу советы в которых существует материальное поощрение деятельности советов многоквартирных домов со стороны жильцов, есть опытный председатель (в т.ч. с опытом выстраивания отношений с УК), а общее состояние инфраструктуры находится на высоком уровне.

21. В подавляющем большинстве случаев члены советов многоквартирных домов нуждаются в прохождении дополнительного обучения, ввиду большого спектра проблем в организации деятельности советов многоквартирных домов и низкого уровня специальных знаний председателя и (возможно) членов советов.

22. В первую очередь востребованы специалисты, которые способны производить юридические разъяснения, разбираются в сфере ЖКХ и ремонта.

23. Вопрос о расширении полномочий деятельности советов лишь подтверждает необходимость проведения разъяснений по особенностям функционирования советов многоквартирных домов. Кроме того, он указывает на высокий уровень конфликтного взаимодействия и непонимания с УК представителей советов многоквартирных домов.

24. Те советы, в которых существует недовольство деятельностью УК, достаточно хорошее техническое состояние дома и существуют базовые знания в области управления, рассматривают на достаточно высоком уровне вероятность создания собственного ТСЖ для управления домом.

Рекомендации по совершенствованию деятельности советов многоквартирных домов

Для повышения эффективности деятельности советов многоквартирных домов необходимо проводить массовую разъяснительную информационную кампанию среди жильцов многоквартирных домов. При этом информационная работа должна носить разный характер в различных зонах застройки (с точки зрения типа жилья, даты его постройки, базового состояния инфраструктуры), т.к. проблемы в деятельности советов многоквартирных домов будут отличаться, как и стратегии организации их деятельности (см. Приложение 1).

Необходима организация обучающих курсов для представителей советов многоквартирных домов. Как и в случае с информационной кампанией, должен существовать целый спектр курсов, направленный на решения конкретных проблем и достижение конкретных целей (с учетом выявленных возможных проблем советов многоквартирных домов). При этом необходим базовый курс по организации деятельности советов многоквартирных домов, т.к. фиксируется низкий уровень базовых знаний среди членов советов по элементарным вопросам.

Для действующих членов советов многоквартирных домов необходимо обеспечить доступ к наиболее востребованным специалистам (юристам, специалистам в сфере ЖКХ и техническим специалистам).

Для большинства советов многоквартирных домов существуют значительные напряжения в отношениях с УК, что свидетельствует о необходимости нормализации их взаимодействия. Управляющая организация управляет домом в соответствии с договором управления, который заключили с ней собственники помещений в многоквартирном доме. У совета дома нет никаких отдельных договорных отношений с управляющей организацией. Поэтому совет дома, осуществляя контроль за выполнением управляющей организацией работ и оказанием услуг, действует как представитель

собственников помещений в рамках договора управления многоквартирным домом. Члены совета дома могут: присутствовать при выполнении отдельных работ или услуг; знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества, акты приемки работ подрядчиков и др.); проводить документарные проверки (например, проверки проведенных перерасчетов по оплате коммунальных услуг); проводить регулярные (один раз в месяц, квартал и др.) встречи с уполномоченным представителем управляющей организации для рассмотрения отчета управляющей организации об исполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества, других обязательств по договору. Однако осуществление контроля не должно создавать необоснованных трудностей ни для членов совета дома, ни для управляющей организации. Например, излишним выглядит обязательная приемка и подписание председателем совета дома акта о выполнении каждой из постоянно выполняемых работ по санитарному содержанию подъезда или земельного участка, ежемесячного осмотра инженерных коммуникаций в подвале. Вполне достаточно, если сотрудник управляющей организации, завершив работу, опустит в почтовый ящик председателя совета дома подписанную исполнителем копию наряда на работу. Если у председателя совета дома, членов совета есть замечания или они получили какие-то негативные отзывы собственников помещений, их можно вписать в документ, оставленный работником управляющей организации.

Приложение 1. Проблемные ситуации в деятельности советов многоквартирных домов

Таблица 32. Список проблем с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от года постройки дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать несколько вариантов ответов)

	до 1940	с 1940 до 1950	с 1950 до 1960	с 1960 до 1970	с 1970 до 1980	с 1980 до 1990	с 1990 до 2000	с 2000 по 2010	после 2010
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории									
Размежевание домовый территории									
Использование домовый территории									
Высокая загруженность председателя совета дома									
Ведение протоколов заседаний и др. документации									
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому									
Взаимодействие с УК									
Смена УК									
Необоснованные счета со стороны УК									
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)									
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика									
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций									
Некачественная работа УК									
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому									
Взаимодействие с администрациями муниципалитета									
Представление интересов жильцов в суде									
Некачественный технадзор со стороны УК									
Завышение смет на содержание и ремонт									
Непонимание новой системы капитального ремонта									

Таблица 33. Список проблем с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от возраста председателя совета многоквартирного дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать несколько вариантов ответов)

	до 30 лет	от 30 до 40 лет	от 40 до 50 лет	от 50 до 60 лет	от 60 до 70 лет	старше 70 лет
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	93,3%		52,1%	82,4%	64,7%	
Размежевание домово́й территории		19,4%	10,1%	17,6%	17,4%	
Использование домово́й территории		20,5%	39,8%	23,5%	29,4%	
Высокая загруженность председателя совета дома		41,2%	11,4%	29,4%	17,6%	
Ведение протоколов заседаний и др. документации			11,7%	5,8%		
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому		22,7%	12,6%	6,1%	28,7%	
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)						
Смена УК						
Необоснованные счета со стороны УК			10,6%	5,9%	5,8%	
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)			30,4%	29,7%	33,1%	
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика			33,1%	18,4%	11,7%	
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	88,1%	44,6%	42,9%	11,8%	12,4%	
Некачественная работа УК			18,7%			
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому		18,1%				
Взаимодействие с администрациями муниципалитета			14,3%			
Представление интересов жильцов в суде						
Некачественный технадзор со стороны УК	77,9%		9,8%			
Завышение смет на содержание и ремонт			23,7%	6,8%	19,5%	
Непонимание новой системы капитального ремонта			31,8%	35,3%	21,4%	

Таблица 34. Список проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от частоты встреч совета многоквартирного дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать несколько вариантов ответов)

	Несколько раз в неделю	Один раз в неделю	Несколько раз в месяц	Один раз в месяц	Реже чем один раз в месяц
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	66,6%	40,8%	33,3%	58,3%	59,2%
Размежевание домовой территории	90,0%	22,1%	29,9%	16,6%	13,0%
Использование домовой территории	0,9%	39,6%	0,3%	25,0%	25,9%
Высокая загруженность председателя совета дома	0,7%	20,2%	0,7%	3,8%	26,1%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	0,2%	0,3%	1,3%	3,6%	5,5%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	4,9%	0,9%	11,8%	0,6%	18,5%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)	9,5%	2,1%	10,3%	11,3%	10,0%
Смена УК	0,0%	0,1%	0,8%	0,2%	0,7%
Необоснованные счета со стороны УК	10,5%	7,8%	9,6%	13,4%	5,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)	33,9%	9,7%	10,9%	26,2%	29,6%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,0%	21,3%	0,2%	12,2%	14,8%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	94,8%	8,6%	1,5%	18,5%	19,5%
Некачественная работа УК	17,8%	10,4%	20,3%	3,6%	1,9%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	0,8%	0,4%	8,3%	0,9%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	10,0%	3,1%	4,2%	4,8%	2,1%
Представление интересов жильцов в суде	2,0%	6,5%	2,9%	5,7%	1,1%
Некачественный технадзор со стороны УК	0,4%	6,1%	7,3%	4,0%	3,7%
Завышение смет на содержание и ремонт	30,6%	24,6%	17,7%	14,3%	9,3%
Непонимание новой системы капитального ремонта	21,0%	12,7%	35,1%	17,6%	31,5%

Таблица 35. Список основных проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от года постройки дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать не более 3 вариантов ответов)

	до 1940 г.	с 1940 до 1950 гг.	с 1950 до 1960 гг.	с 1960 до 1970 гг.	с 1970 до 1980 гг.	с 1980 до 1990 гг.	с 1990 до 2000 гг.	с 2000 по 2010 гг.	после 2010 года
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	100,0%	100,0%	52,0%	56,3%	36,8%	27,3%	31,8%	50,4%	93,3%
Размежевание домово́й территории	0,0%	0,0%	40,5%	1,4%	5,3%	9,0%	11,5%	26,7%	27,3%
Использование домово́й территории	0,0%	0,0%	0,0%	25,6%	10,5%	31,8%	21,7%	12,8%	13,6%
Высокая загруженность председателя совета дома	0,0%	0,0%	35,5%	18,8%	15,8%	12,9%	19,4%	25,1%	8,7%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	0,0%	0,0%	0,0%	7,3%	10,8%	6,7%	6,6%	6,8%	7,7%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	0,0%	50,0%	54,5%	19,1%	5,6%	13,6%	15,4%	17,2%	15,6%
Взаимодействие с УК	0,0%	50,0%	24,0%	22,9%	21,6%	31,9%	25,3%	24,7%	30,6%
Смена УК	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	2,1%	0,8%	4,2%	1,5%	3,1%
Необоснованные счета со стороны УК	0,0%	0,0%	23,5%	22,0%	5,3%	20,2%	16,5%	21,5%	15,5%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	100,0%	100,0%	55,5%	13,3%	26,3%	16,6%	20,6%	24,8%	46,7%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,0%	0,0%	48,5%	40,6%	10,6%	23,0%	12,7%	49,2%	52,4%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	0,0%	0,0%	53,0%	12,5%	10,1%	21,8%	22,8%	9,8%	4,3%
Некачественная работа УК	0,0%	50,0%	33,0%	34,8%	29,8%	26,1%	24,0%	22,2%	33,4%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	0,0%	10,5%	7,7%	4,9%	3,6%	3,2%	4,3%	7,8%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,0%	0,0%	2,0%	3,6%	5,2%	1,7%	2,7%	2,9%	6,1%
Представление интересов жильцов в суде	0,0%	0,0%	10,0%	8,5%	8,7%	5,3%	5,4%	4,6%	9,9%
Некачественный технадзор со стороны УК	0,0%	50,0%	3,0%	13,3%	5,7%	4,5%	11,3%	12,7%	18,7%
Завышение смет на содержание и ремонт	0,0%	0,0%	1,0%	18,3%	6,3%	5,1%	12,2%	10,5%	21,4%
Непонимание новой системы капитального ремонта	100,0%	100,0%	55,0%	26,4%	17,6%	4,9%	24,7%	25,8%	93,3%

Таблица 36. Список основных проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от факта наличия специального счета на капитальный ремонт дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать не более 3 вариантов ответов)

	Да	Нет
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	70,6%	56,3%
Размежевание домовый территории	11,8%	14,6%
Использование домовый территории	35,3%	20,8%
Высокая загруженность председателя совета дома	5,9%	25,0%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	5,8%	4,1%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	17,6%	12,5%
Взаимодействие с УК	0,2%	0,3%
Смена УК	0,1%	0,1%
Необоснованные счета со стороны УК	0,1%	6,3%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	17,7%	27,0%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,2%	14,6%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	8,5%	25,2%
Некачественная работа УК	0,2%	2,8%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	1,6%	2,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,1%	2,4%
Представление интересов жильцов в суде	0,3%	0,1%
Некачественный технадзор со стороны УК	11,7%	0,4%
Завышение смет на содержание и ремонт	5,9%	8,3%
Непонимание новой системы капитального ремонта	18,1%	29,2%

Таблица 37. Список основных проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от возраста председателя совета многоквартирного дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать не более 3 вариантов ответов)

	до 30 лет	от 30 до 40 лет	от 40 до 50 лет	от 50 до 60 лет	от 60 до 70 лет	старше 70 лет
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	78,5%	8,6%	51,7%	82,3%	64,7%	48,1%
Размежевание домово́й территории	0,1%	20,4%	10,6%	17,6%	18,7%	14,8%
Использование домово́й территории	0,1%	19,2%	38,9%	23,5%	30,1%	18,6%
Высокая загруженность председателя совета дома	1,8%	40,3%	9,0%	29,4%	17,4%	15,0%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	0,1%	1,1%	10,2%	5,9%	0,4%	3,7%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	0,3%	20,8%	11,5%	6,1%	29,4%	7,4%
Взаимодействие с УК	7,1%	6,3%	7,7%	5,9%	8,1%	9,2%
Смена УК	0,2%	0,2%	0,8%	0,6%	0,5%	1,3%
Необоснованные счета со стороны УК	3,7%	10,4%	12,8%	5,1%	5,5%	13,1%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	0,2%	12,3%	32,4%	30,3%	32,9%	25,9%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,3%	0,6%	30,3%	18,4%	13,0%	3,9%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	81,3%	39,5%	42,1%	11,8%	12,4%	13,7%
Некачественная работа УК	19,5%	0,3%	15,5%	9,1%	6,6%	14,8%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,3%	21,3%	0,3%	0,3%	0,8%	1,2%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,6%	0,3%	10,2%	0,2%	0,4%	6,6%
Представление интересов жильцов в суде	0,9%	0,9%	2,2%	1,4%	0,1%	4,4%
Некачественный технадзор со стороны УК	76,1%	7,3%	9,7%	10,2%	8,4%	9,4%
Завышение смет на содержание и ремонт	14,7%	3,2%	22,6%	6,3%	19,9%	3,3%
Непонимание новой системы капитального ремонта	0,9%	18,4%	29,8%	35,3%	17,6%	27,8%

Таблица 38. Список основных проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от частоты встреч совета многоквартирного дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать не более 3 вариантов ответов)

	Несколько раз в неделю	Один раз в неделю	Несколько раз в месяц	Один раз в месяц	Реже чем один раз в месяц
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	66,5%	40,5%	33,3%	37,2%	42,6%
Размежевание домовоей территории	31,7%	20,5%	31,9%	9,7%	3,7%
Использование домовоей территории	4,5%	38,1%	7,3%	22,8%	16,5%
Высокая загруженность председателя совета дома	9,4%	19,2%	15,2%	11,4%	20,4%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	0,8%	2,3%	1,7%	2,2%	3,7%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	0,9%	3,7%	5,1%	6,2%	7,4%
Взаимодействие с УК	4,8%	13,6%	24,5%	11,5%	6,3%
Смена УК	0,3%	0,4%	0,8%	4,2%	0,1%
Необоснованные счета со стороны УК	14,9%	19,6%	17,7%	20,9%	16,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	33,3%	21,4%	28,8%	16,6%	14,8%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	22,9%	21,6%	11,8%	15,5%	5,5%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	63,8%	23,4%	43,7%	32,3%	14,6%
Некачественная работа УК	23,8%	25,8%	27,3%	19,2%	11,9%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	7,0%	0,9%	9,4%	0,4%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	5,9%	8,1%	0,9%	2,5%	1,6%
Представление интересов жильцов в суде	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,5%
Некачественный технадзор со стороны УК	17,1%	17,1%	17,1%	17,1%	3,9%
Завышение смет на содержание и ремонт	28,2%	22,3%	14,9%	23,5%	19,2%
Непонимание новой системы капитального ремонта	29,8%	31,7%	34,6%	35,1%	33,2%

Таблица 39. Список основных проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от стажа работы председателя совета многоквартирного дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать не более 3 вариантов ответов)

	1 год	2-3 года	4-5 лет	от 6 до 10 лет	более 10 лет
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	90,6%	50,9%	28,6%	60,4%	28,2%
Размежевание домовой территории	0,0%	4,5%	9,5%	19,9%	25,3%
Использование домовой территории	83,3%	13,6%	23,8%	10,7%	25,6%
Высокая загруженность председателя совета дома	0,0%	22,7%	4,8%	11,4%	23,7%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	0,0%	0,0%	4,8%	0,0%	0,0%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	0,0%	0,0%	9,2%	0,0%	26,1%
Взаимодействие с УК	8,9%	10,0%	0,7%	0,8%	1,6%
Смена УК	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,0%
Необоснованные счета со стороны УК	0,0%	0,0%	0,0%	10,6%	0,0%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	0,0%	12,3%	10,8%	31,9%	25,8%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,0%	9,0%	1,1%	12,2%	0,0%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	0,0%	18,2%	14,3%	11,8%	27,4%
Некачественная работа УК	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%	0,0%
Представление интересов жильцов в суде	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
Некачественный технадзор со стороны УК	0,0%	0,0%	9,8%	0,0%	0,0%
Завышение смет на содержание и ремонт	0,0%	5,4%	5,1%	0,0%	0,0%
Непонимание новой системы капитального ремонта	93,1%	22,8%	14,8%	20,3%	28,9%

Таблица 40. Список проблем, с которыми сталкивается совет многоквартирного дома в своей деятельности в зависимости от стажа работы председателя совета многоквартирного дома (% по столбцу, от ответивших на вопрос; один респондент мог дать несколько вариантов ответов)

	1 год	2-3 года	4-5 лет	от 6 до 10 лет	более 10 лет
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	26,2%	63,6%	52,4%	71,5%	27,5%
Размежевание домово́й территории	23,5%	18,2%	9,5%	29,9%	25,1%
Использование домово́й территории	49,4%	22,7%	28,6%	40,2%	25,4%
Высокая загруженность председателя совета дома	24,6%	36,4%	4,8%	10,8%	24,1%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	1,4%	2,7%	9,2%	3,2%	4,1%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	25,1%	9,0%	23,8%	12,1%	27,9%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)	5,8%	9,6%	6,2%	10,7%	11,8%
Смена УК	0,3%	1,1%	0,4%	1,0%	0,5%
Необоснованные счета со стороны УК	11,6%	4,5%	7,4%	11,7%	13,4%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)	25,0%	31,8%	9,3%	32,2%	29,3%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,4%	18,8%	10,1%	20,6%	4,3%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	27,1%	22,9%	19,0%	20,8%	25,5%
Некачественная работа УК	17,9%	4,8%	13,9%	15,9%	16,8%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,3%	1,9%	2,4%	0,7%	0,1%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	24,9%	5,2%	11,3%	6,8%	7,7%
Представление интересов жильцов в суде	3,5%	4,4%	0,9%	0,4%	0,3%
Некачественный технадзор со стороны УК	7,8%	6,9%	9,7%	6,4%	10,3%
Завышение смет на содержание и ремонт	34,7%	9,9%	20,4%	18,5%	14,6%
Непонимание новой системы капитального ремонта	53,2%	36,3%	14,3%	34,5%	28,7%



Автономная некоммерческая организация Экспертно-консультационный центр «Интеллект» осуществляет:

- консультирование собственников жилья;
- поддержку советов многоквартирных домов;
- анализ действующего законодательства в сфере ЖКХ и выработку предложений по его совершенствованию;
- проведение исследований состояния сферы ЖКХ;
- разработку справочной и методической литературы по вопросам сферы ЖКХ.

Телефон: +7 937 317-87-03

Сайт: www.intexp.ru

Группа ВК: <https://vk.com/club184752571>