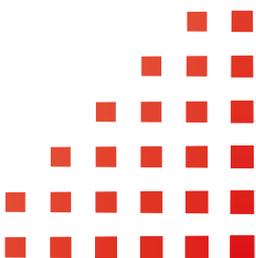


Автономная некоммерческая организация
«Центр юридической и экономической помощи»

Комплексный аналитический отчет о результатах исследования

Исследование советов домов как института гражданского общества в России

Ижевск, 2015



Комплексный аналитический отчет о результатах исследования «Исследование советов домов как института гражданского общества в России». Город Ижевск, 2015 г. - 50 с.

Настоящий отчет подготовлен Автономной некоммерческой организацией «**Центр юридической и экономической помощи**» в рамках реализации проекта «**Исследование советов домов как института гражданского общества в России**», при использовании средств государственной поддержки, выделенных в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 17.01.2014 № 11-рп и на основании конкурса, проведенного Фондом ИСЭПИ.

АННОТАЦИЯ

Комплексный 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 в Российской Федерации. 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.

Дизайнерская обработка и печать: ООО «Мэйн Принт», 2015

Тираж 4300 экз.

СОДЕРЖАНИЕ

Описание исследования.....	2
Общая характеристика объекта исследования.....	4
Место председателя в деятельности советов многоквартирных домов.....	8
Описание численного состава совета многоквартирного дома.....	16
Основные проблемы функционирования советов многоквартирных домов.....	21
Основные направления поддержки и развития советов многоквартирных домов.....	28
Основные выводы по результатам исследования.....	32
Рекомендации по совершенствованию деятельности советов многоквартирных домов.....	35
Приложение 1. География исследования.....	37
Приложение 2. Проблемные ситуации в деятельности советов многоквартирных домов	39

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 стоимости 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 остается проблема отсутствия советов домов или их бездействия, то есть огромное количество людей

остаётся без системного участия в решении вопрос 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 как института гражданского общества в России сейчас является необходимым и особо социально значимым проектом.

Цель исследования: описание существующих советов многоквартирных домов как институтов гражданского общества.

Задачи исследования:

1. Выяснение фактической ситуации с функционированием советов многоквартирных домов в России;
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: Брянская область (ЦФО), Владимирская область (ЦФО), Воронежская область (ЦФО), Волгоградская область (ЮФО), Нижегородская область (ПФО), Новгородская область (СЗО), Костромская область (ЦФО), Омская область (СФО), Приморский край (ДФО), Ставропольский край (СКФО), Удмуртская Республика (ПФО), Ямало-Ненецкий автономный округ (УФО).

Методы обработки и анализа первичной информации: редактор таблиц Microsoft Office Excel 2013.

Сроки проведения полевого этапа исследования: март – июнь 2015 года.

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с Распоряжением Президента Российской Федерации от 17.01.2014 №11-рп и на основании конкурса, проведённого Фондом ИСЭПИ.

Общая характеристика объекта исследования

В ходе реализации полевого этапа исследования была частично изменена география проведения исследования внутри регионов. Исходя из данных о составе населения, численности многоквартирных домов и количества советов в регионах, опрос осуществлялся за пределами региональных центров. Итоговое количество анкет, полученных из городов регионов, представлено в таб.1. Подробное описание возврата анкет по населенным пунктам региона представлено в Приложении 1.

В целом можно говорить о значительном возврате заполненных анкет по регионам (средний уровень - 83%). Общая структура подлежащих анализу данных незначительно отклоняется от структуры советов многоквартирных домов (далее по тексту также СМД) регионов (см. таб. 2). Таким образом, по полученным данным можно произвести полноценный анализ в рамках поставленных задач исследования.

Таблица 1. Показатели охвата советов многоквартирных домов по регионам

Регион	Кол-во СМД в регионе	Кол-во анкет	Доля охвата СМД
Брянская область	2287	1890	83%
Владимирская область	2083	1701	82%
Волгоградская область	2745	2453	89%
Воронежская область	2872	2405	84%
Костромская область	4900	4060	83%
Нижегородская область	12645	9874	78%
Новгородская область	1475	1207	82%
Омская область	2841	2145	76%
Приморский край	9589	8001	83%
Ставропольский край	12063	10392	86%
Удмуртская республика	5887	4983	85%
Ямало-Ненецкий автономный округ	995	892	90%
Всего по регионам	60382	50003	83%

**Таблица 2. Доля региона в общем объеме советов многоквартирных домов
и в охваченных опросом советах многоквартирных домов**

Регион	Кол-во СМД в регионе	Доля СМД региона относительно обследуемых территорий	Доля СМД региона в общем кол-ве возвращенных анкет	Кол-во анкет
Брянская область	2287	4%	4%	1890
Владимирская область	2083	3%	3%	1701
Волгоградская область	2745	5%	5%	2453
Воронежская область	2872	5%	5%	2405
Костромская область	4900	8%	8%	4060
Нижегородская область	12645	21%	20%	9874
Новгородская область	1475	2%	2%	1207
Омская область	2841	5%	4%	2145
Приморский край	9589	16%	16%	8001
Ставропольский край	12063	20%	21%	10392
Удмуртская республика	5887	10%	10%	4983
Ямало-Ненецкий автономный округ	995	2%	2%	892
Итого	60382	100%	100%	50003

Исследование первоначально было ориентировано на приоритет в опросе председателей советов многоквартирных домов, с возможностью их замещения рядовыми членами. В целом по полученным данным эта ориентация была сохранена (см. таб. 3), лишь 25% анкет заполнялись не председателями советов многоквартирных домов (при этом 6% анкет заполнялись собственниками жилья). Подобная структура в статусе опрашиваемых лиц приблизительно сохраняется во всех регионах, за исключением Костромской и Омской областей (38% и 68% председателей в структуре опрошенных лиц соответственно).

Таблица 3. Статус лица, заполнявшего анкету

Статус	Кол-во человек	% от опрошенных
Председатель совета дома	37435	74,9
Член совета дома или старший по подъезду	9383	18,8
Собственник жилья	3185	6,4
Итого	50003	100,0

Описание жилищного фонда, попавшего в обследование советов многоквартирных домов, представлено таб. 4, таб. 5 и таб. 6 (Рисунки 1 и 2). Дома с меньшим количеством квартир (как следствие и подъездов) в опросе чаще встречаются в Брянской, Владимирской, Новгородской областях и Ямало-Ненецком автономном округе. Годы постройки домов приблизительно схожи во всех субъектах, попавших в исследование.

Таблица 4. Годы постройки домов, попавших в исследование советов многоквартирных домов

Годы постройки дома	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
до 1940 г.	45	0,1
с 1940 до 1950 гг.	1228	2,5
с 1950 до 1960 гг.	5263	10,6
с 1960 до 1970 гг.	10692	21,5
с 1970 до 1980 гг.	14268	28,7
с 1980 до 1990 гг.	9783	19,6
с 1990 до 2000 гг.	5822	11,7
с 2000 по 2010 гг.	1131	2,3
после 2010 года	1565	3,1
Итого	49798	100,0

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

Количество квартир в доме	Количество ответов	% от ответивших на вопрос
до 20 кв.	4097	8,2
от 20 до 50 кв.	10471	21,0
от 50 до 100 кв.	19731	39,5
от 100 до 150 кв.	9265	18,6
от 150 до 200 кв.	4529	9,1
свыше 200 кв.	1831	3,7
Итого	49924	100,0

**Таблица 6. Количество подъездов в домах,
попавших в исследование советов многоквартирных домов**

Кол-во подъездов в доме	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
1 подъезд	6975	14,0
2-5 подъездов	33213	66,5
6-10 подъездов	9241	18,5
свыше 10 подъездов	494	1,0
Итого	49923	100,0

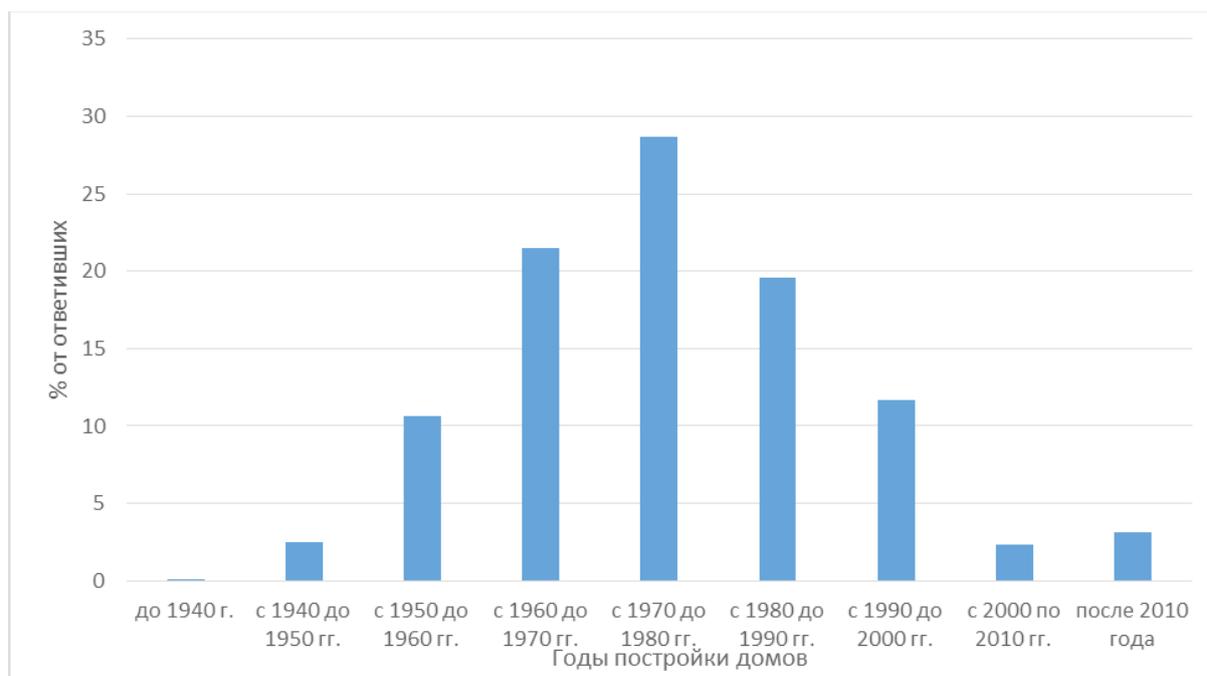


Рисунок 1. Годы постройки домов, попавших в исследование советов многоквартирных домов

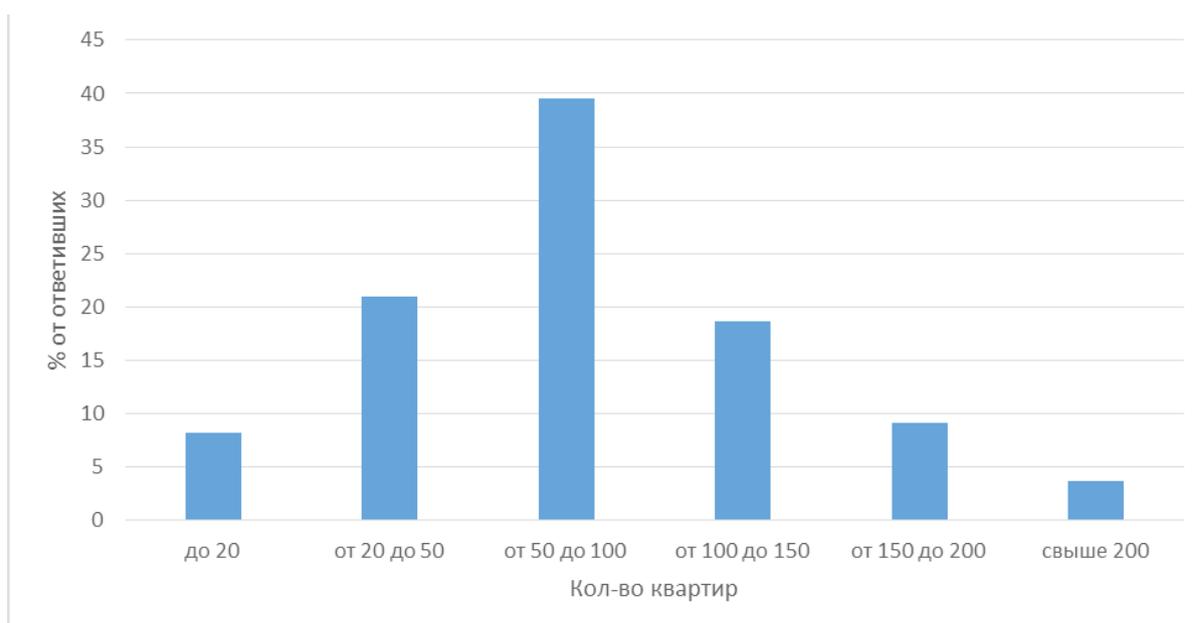


Рисунок 2. Количество квартир в домах, попавших в исследование советов многоквартирных домов

Место председателя в деятельности советов многоквартирных домов

В целом по данным опроса советы домов в большей степени возглавляют люди старше 50 лет (77 % опрошенных советов многоквартирных домов). Подобная ситуация не зависит от размера дома, года его постройки. Существуют незначительные региональные особенности относительно возраста председателя совета дома. Так в Брянской, Костромской областях и Ямало-Ненецком автономном округе советы чаще возглавляют более молодые люди в возрасте от 30 до 50 лет.

Руководителями советов в более чем 70% случаев являются женщины (см. таб. 8). Мужчины чаще возглавляют советы в Костромской области и Ямало-Ненецком автономном округе (63,7% и 59,5% соответственно). При этом в более молодых возрастных группах доля мужчин, возглавляющих советы многоквартирных домов, выше, чем в старших возрастных группах (см. рис. 3).

Таблица 7. Возраст председателей советов многоквартирных домов

Возраст	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
до 30 лет	519	1,0
от 30 до 40 лет	2550	5,1
от 40 до 50 лет	8172	16,5
от 50 до 60 лет	14892	30,0
от 60 до 70 лет	19415	39,1
старше 70 лет	4058	8,2
Всего	49606	100,0

Таблица 8. Пол председателей советов многоквартирных домов

Пол	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Мужчины	14242	28,5
Женщины	35684	71,5
Всего	49926	100,0

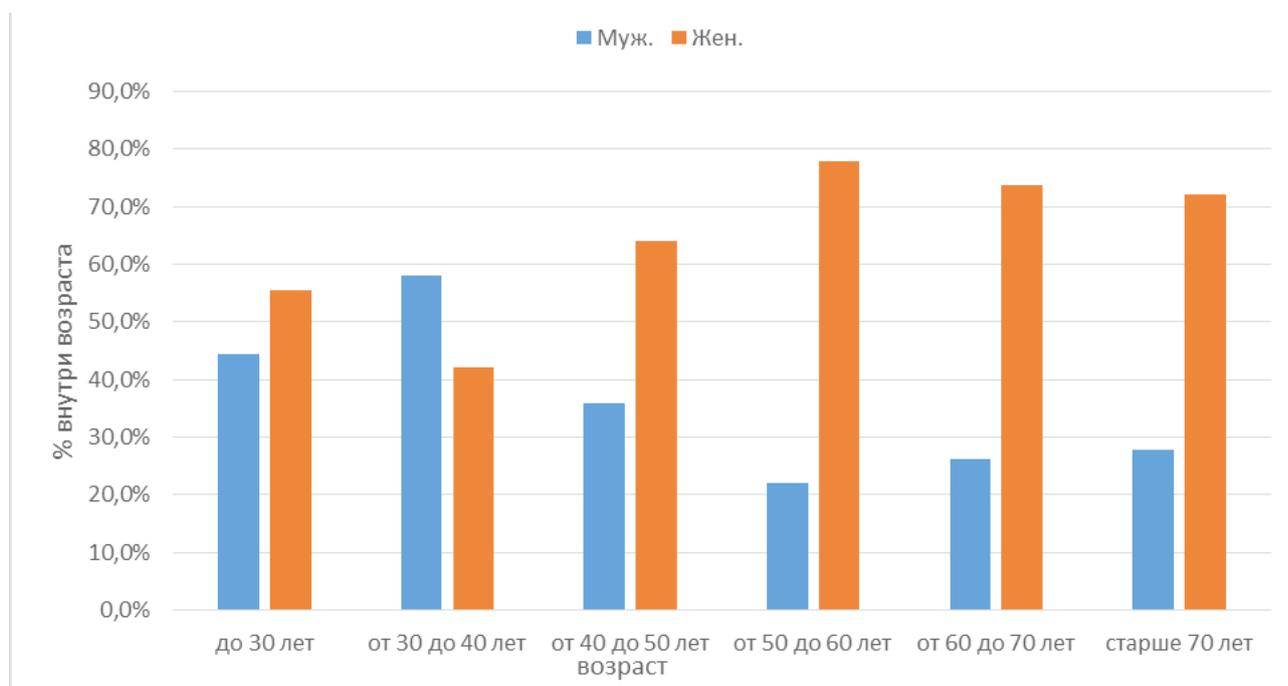


Рисунок 3. Половозрастной состав председателей советов многоквартирных домов

Более 50% 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 регионах опроса.

Таблица 9. Уровень образования председателей советов многоквартирных домов

Уровень образования	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Ученая степень или магистратура	740	1,5
Высшее образование	25428	51,2
Колледж, техникум, профтехучилище	19790	39,8
Среднее образование	3713	7,5
Всего	49671	100,0

Более 70% опрошенных респондентов возглавляют совет дома до 3 лет, что связано с возрастом самого института совета многоквартирного дома. При этом более 10% 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 10. Срок работы председателем совета многоквартирного дома

Кол-во лет	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
1 год	8083	16,3
2-3 года	27532	55,4
4-5 лет	9056	18,2
от 6 до 10 лет	4682	9,4
более 10 лет	367	0,7
Всего	49720	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 чуть более чем по 10% случаев. Специализированный опыт профессиональной деятельности встречается лишь в 14% 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 11. Причины выбора председателя совета многоквартирного дома (можно было указать несколько причин одновременно; всего ответили 48663 чел.)

Причины выбора председателем СМД	% от ответивших
Просьба со стороны жильцов	52,7%
Был старшим по дому	33,6%
Опыт руководства коллективом	13,3%
Наличие свободного времени	12,4%
Интерес в освоении новой деятельности	9,7%
Опыт в юриспруденции или финансах	5,7%
Специалист в сфере ЖКХ	5,7%
Опыт в строительстве	5,2%

Лишь в 10% 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.

Наиболее проблемными регионами с точки зрения процедуры выбора председателя совета многоквартирного дома являются: Удмуртская Республика (в 30% случаев), Ставропольский край (в 18% случаев), Омская область (в 15% случаев). При этом перечень сложностей приблизительно схож во всех регионах.

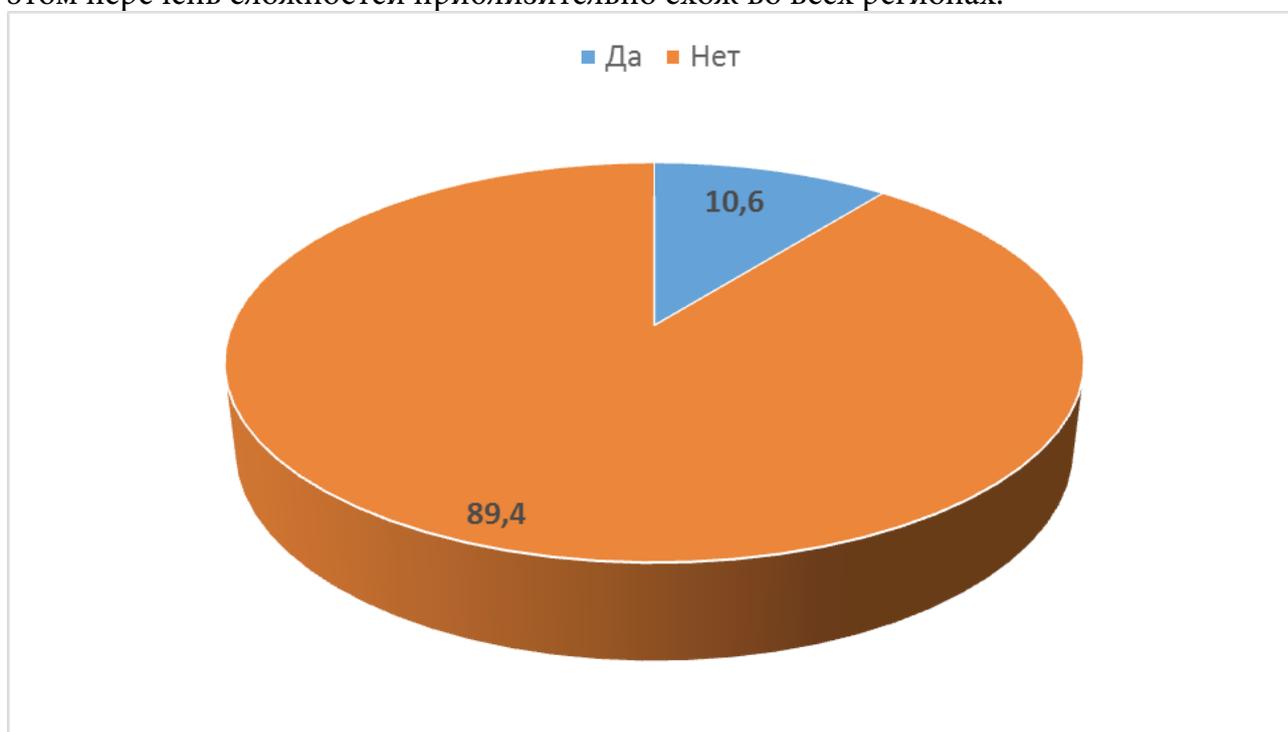


Рисунок 4. Возникали ли какие-то проблемы при выборе председателя совета многоквартирного дома?

К моменту проведения опроса лишь в 34,5 % советах председатели занимались работой вне общественной деятельности в рамках совета. Существует четкая зависимость между возрастом и фактом наличия работы у председателя (см. таб. 12). Подобная ситуация сохраняется во всех регионах, попавших в исследование.

Таблица 12. 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	97,9%	73,1%	64,3%	42,9%	14,2%	8,0%	34,5%
Нет	2,1%	26,9%	35,7%	57,1%	85,8%	92,0%	65,5%
Всего	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Вместе с этим в чуть более 40% советах существуют различные способы оплаты деятельности председателя совета многоквартирного дома. В более чем 20% случаев оплата осуществляется непосредственно жильцами, в 15% осуществляется компенсация за оплату жилья, лишь в 5% случаев оплата производится УК. В 70% 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. 13). Компенсация за жилье преобладает в Брянской, Владимирской, Новгородской областях. Компенсация от жильцов преобладает в Омской области, Ставропольском крае и Удмуртской Республике. Вознаграждение от УК чаще всего встречается в Удмуртии, Омской и Костромской областях.

Таблица 13. 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	20,4%	23,3%	22,3%
Есть компенсация за оплату жилья	5,1%	19,6%	14,6%
Есть денежное вознаграждение от УК	4,4%	6,1%	5,5%
Нет	70,1%	51,0%	57,6%
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. 5).



Рисунок 5. 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 3,89; со стороны жильцов – 3,19 (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. 14).

Таблица 14. 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	3,95	3,18
Член совета дома или старший по подъезду	3,74	3,17
Собственник жилья	3,56	3,34
Всего	3,89	3,19

Существуют значимые расхождения средних оценок поддержки в зависимости от формы оплаты деятельности председателя (см. таб. 15). 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 15. Средние оценки уровня поддержки председателя совета многоквартирного дома по мнению лиц, заполнявших анкеты, в зависимости от формы оплаты деятельности председателя

	Поддержка со стороны членов совета дома	Поддержка со стороны жильцов
Есть денежное вознаграждение от жильцов	4,08	3,67
Есть компенсация за оплату жилья	3,91	2,89
Есть денежное вознаграждение от УК	4,10	3,44
Нет	3,78	3,05
Всего	3,89	3,18

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

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 48% опрошенных советов в совет входит от 3-5 человек (см. таб. 16). 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. 17). Так при более молодом председатели 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 16. Количество человек, входящее в совет многоквартирного дома

Кол-во человек	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
до 3-х человек	13727	27,6
3-5 человек	23862	47,9
6-10 человек	12093	24,3
более 10 человек	138	0,2
Всего	49820	100,0

Таблица 17. 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	45,7%	4,7%	5,6%	2%	4%		1,9%
Преимущественно средний возраст	43,7%	59,0%	61,0%	37,6%	23,4%	25,8%	36,1%
Преимущественно пожилые люди		7,0%	10,8%	28,2%	46,6%	55,6%	33,4%
Нет какого-то возрастного доминирования	10,6%	29,3%	22,6%	33,9%	29,5%	18,6%	28,6%
	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. 18). При этом необходимо отметить, что, как и в случае с возрастом, уровень образования председателей часто совпадает с доминирующим уровнем образования среди членов совета.

Таблица 18. Преимущественный уровень образования членов совета

Уровень образования	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Ученая степень или магистратура	234	0,4
Высшее образование (специалист/бакалавр)	8812	17,7
Колледж, техникум, профтехучилище	5962	12,0
Среднее образование (школа)	1286	2,6
Представлены люди с разным уровнем образования	33580	67,3
Всего	49874	100,0

В более чем половине советов не существует какой-то специализации среди членов совета, все они являются взаимозаменяемыми. Лишь в 19% советах члены выполняют определенный тип работы (см. таб. 19). 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 19. Существует ли специализация среди членов совета?

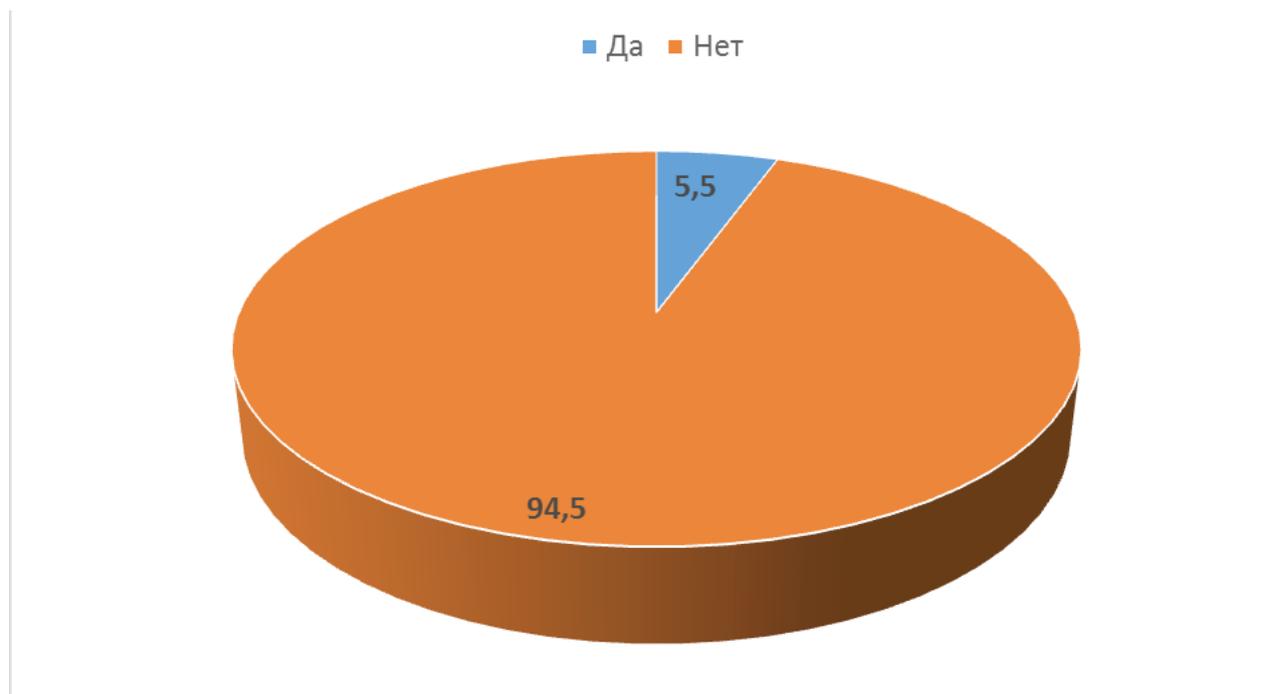


Рисунок 6. Существует ли оплата деятельности членов совета дома в какой-либо форме?

Таблица 20. 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	11,1%	11,2%	10,5%	1,3%
Нет	88,9%	88,8%	89,5%	98,7%
	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. 21, 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 21. 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	1,5%	0,3%	0,6%	1,4%	10,4%	0,7%
Один раз в неделю	6,7%	1,4%	2,8%	2,5%	10,9%	2,7%
Несколько раз в месяц	17,9%	6,9%	7,2%	12,5%	12,0%	9,3%
Один раз в месяц	28,0%	32,8%	26,8%	25,3%	34,6%	30,2%
Реже чем один раз в месяц	45,9%	58,6%	62,5%	58,3%	32,2%	57,1%
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 11% опрошенных советах многоквартирных домов часто встречается неявка или неисполнение поручений членами совета (см. таб. 22). 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 22. Как часто Вы сталкиваетесь с неявкой или неисполнением поручений членов совета дома?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Часто	5678	11,4
Иногда	26880	53,9
Крайне редко	17343	34,8
Всего	49901	100,0

Практически в 60% 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. 23). Лишь чуть менее 12% советов располагают подходящим помещением для проведения/организации встреч, еще 15% 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 23. Где Вы проводите собрание совета дома и встречи с жильцами?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
В своем отдельном помещении	1815	3,6
В холле дома/в подъезде	9824	19,7
На улице, во дворе дома	29896	59,9
В помещении управляющей компании	629	1,3
Дома у членов совета или председателя	7419	14,9
В съемном помещении	367	0,6
Всего	49950	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 4,82 (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.

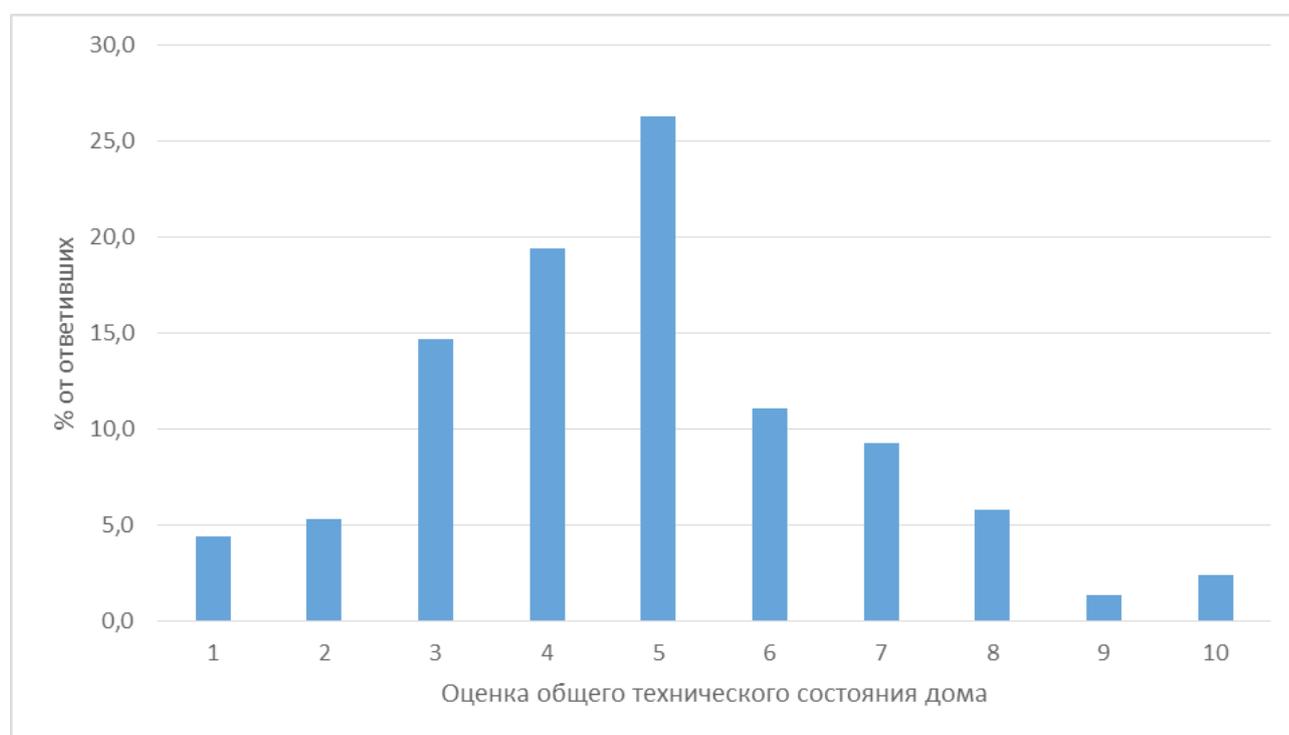


Рисунок 7. Оценка общего технического состояния дома

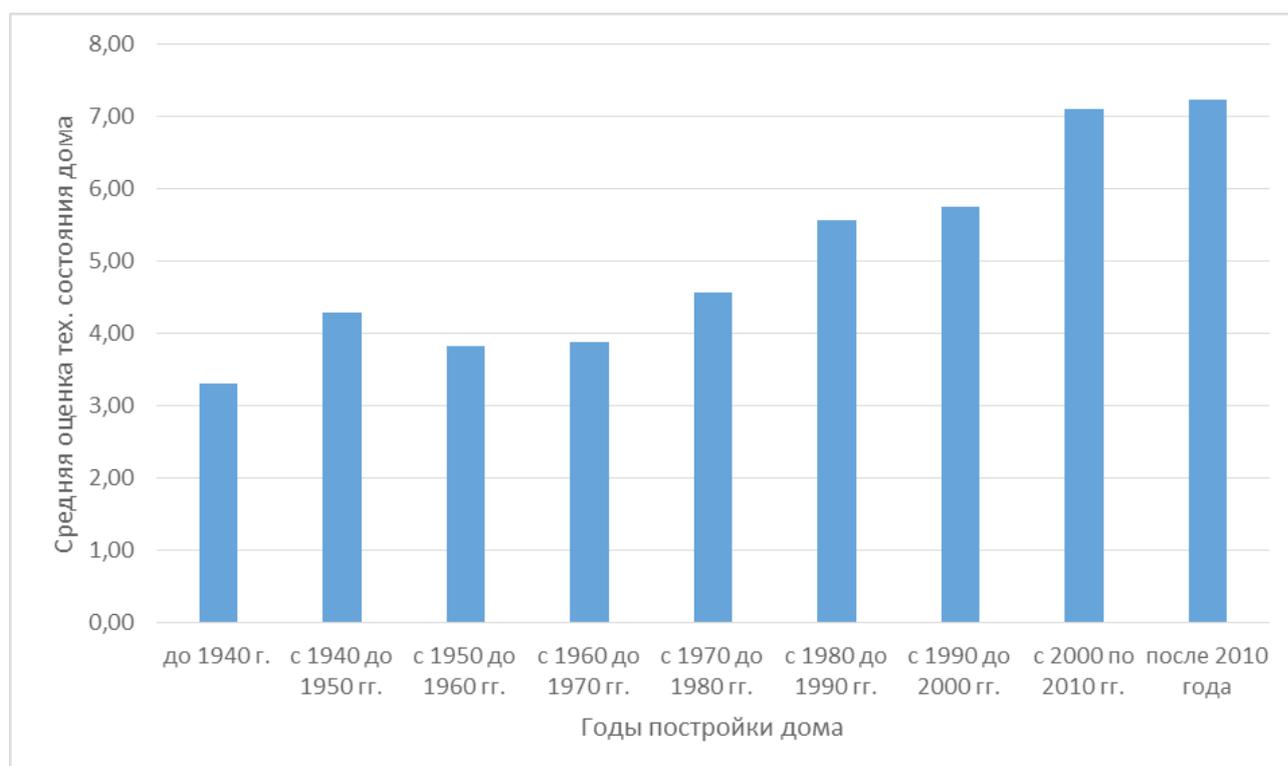


Рисунок 8. Сравнение средних оценок технического состояния дома по годам его постройки

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. 24). 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. 25). Чаще всего специальные счета открывались в домах, которые были построены относительно недавно (см. таб. 26). Наиболее благоприятная обстановка с открытыми специальными счетами на капитальный ремонт складывается в советах многоквартирных домов Костромской области, Удмуртской Республики и Приморского края.

Наименее благоприятная обстановка – в Воронежской, Волгоградской, Нижегородской и Новгородской областях. В тех советах многоквартирных домов, где техническое состояние дома оценивается выше, вероятность встретить специальный счет на капитальный ремонт дома выше.

Таблица 24. 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.	6,7%	93,3%	100,0%
с 1940 до 1950 гг.	0,7%	99,3%	100,0%
с 1950 до 1960 гг.	13,6%	86,4%	100,0%
с 1960 до 1970 гг.	12,7%	87,3%	100,0%
с 1970 до 1980 гг.	19,5%	80,5%	100,0%
с 1980 до 1990 гг.	20,3%	79,7%	100,0%
с 1990 до 2000 гг.	22,3%	77,7%	100,0%
с 2000 по 2010 гг.	20,3%	79,7%	100,0%
после 2010 года	67,3%	32,7%	100,0%
Всего	18,9%	81,1%	100,0%

Таблица 25. Открыт ли для Вашего дома специальный счет на капитальный ремонт?

	Кол-во ответов	% от ответивших на вопрос
Да	21186	42,5
Нет	28668	57,5
Всего	49854	100,0

Таблица 26. 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	6,7%	17,3%	25,3%	38,9%	41,4%	48,5%	50,3%	77,8%	59,0%
Нет	93,3%	82,7%	74,7%	61,1%	58,6%	51,5%	49,7%	22,2%	41,0%

Общий рейтинг затруднений, с которыми сталкивались советы в организации своей деятельности представлен в таб. 27. 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 2).

**Таблица 27. 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	65,8%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	56,7%
Непонимание новой системы капитального ремонта	41,7%
Некачественная работа УК	39,7%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)	37,0%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	33,6%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	33,5%
Завышение смет на содержание и ремонт	31,4%
Использование домовой территории	30,7%
Некачественный технадзор со стороны УК	30,3%
Необоснованные счета со стороны УК	30,2%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	19,7%
Высокая загруженность председателя совета дома	19,2%
Размежевание домовой территории	17,3%
Смена УК	16,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	15,6%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	14,9%
Представление интересов жильцов в суде	13,8%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	10,4%

Респондентам было предложено выбрать три наиболее значимые проблемы для советов многоквартирных домов. Рейтинг наиболее значимых проблем представлен в таб. 28. 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 28. 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	40,2%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	35,3%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	27,0%
Непонимание новой системы капитального ремонта	24,7%
Некачественная работа УК	23,7%
Взаимодействие с УК	22,0%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	17,6%
Использование домовой территории	13,8%
Завышение смет на содержание и ремонт	13,7%
Необоснованные счета со стороны УК	12,8%
Некачественный технадзор со стороны УК	10,5%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	9,0%
Размежевание домовой территории	8,3%
Высокая загруженность председателя совета дома	7,5%
Представление интересов жильцов в суде	7,5%
Смена УК	7,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	6,5%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	6,2%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	3,8%

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. 10). Одновременно с этим в домах, которые были построены после 2000 г. вероятность создания ТСЖ выше (см. рис. 9).

Таблица 29. Средние оценки различных аспектов взаимодействия с УК

	Есть проблемы с УК	Среднее по опросу
Средняя оценка качества работы сотрудников и специалистов Вашей УК	2,82	2,99
Средняя оценка прозрачности деятельности Вашей УК	2,56	2,71
Средняя оценка вероятности смены УК	2,49	2,35
Средняя оценка вероятности создания ТСЖ	2,12	2,07

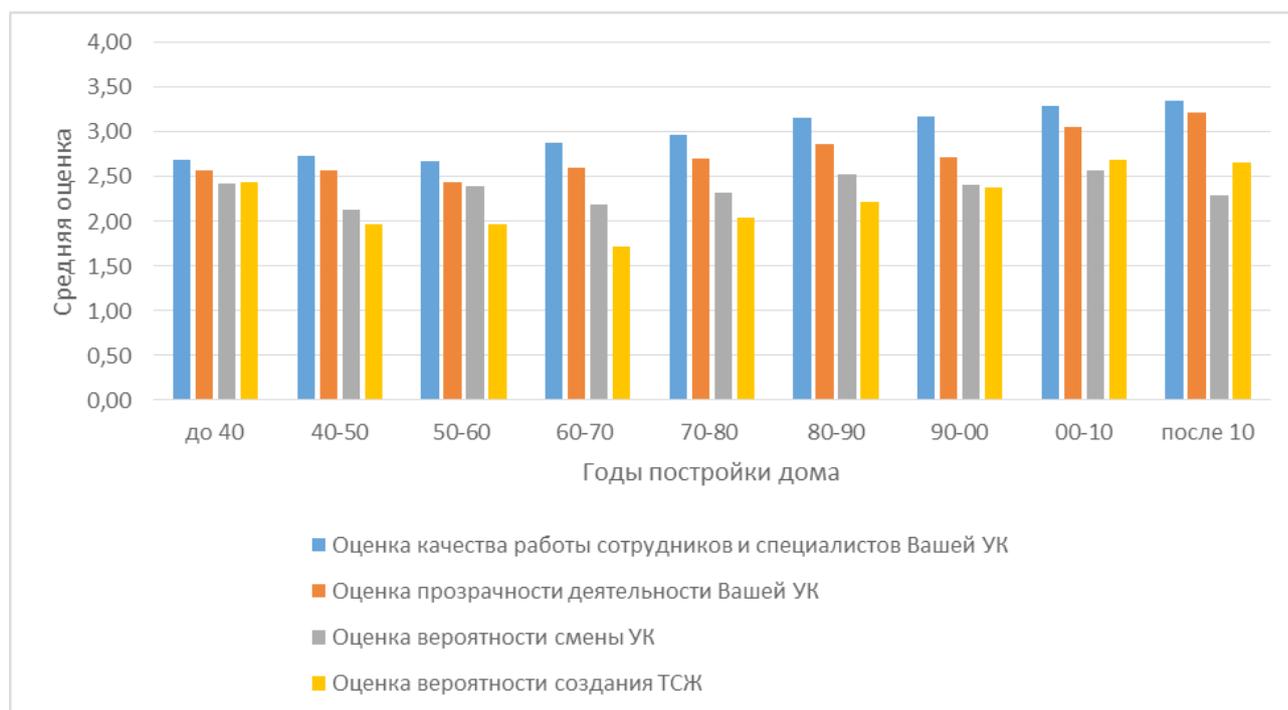


Рисунок 9. Средние оценки отношения к УК в зависимости от года постройки дома

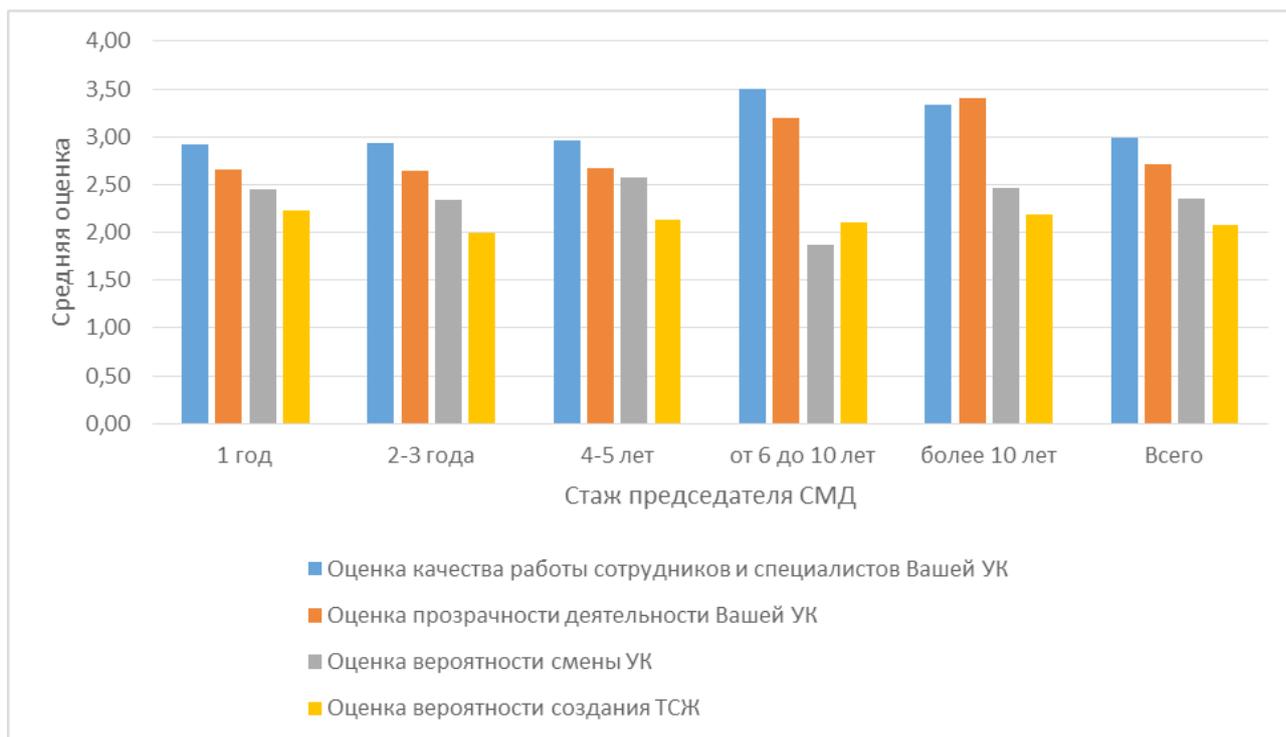


Рисунок 10. Средние оценки отношения к УК в зависимости от стажа председателя совета многоквартирного дома

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 невниманием 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. 11. 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. 30) и его возраста (см. таб. 31). Учитывая востребованность профилей специалистов и проблемы, описанные выше, необходимо подбирать соответствующие базовые наборы и программы обучения для представителей советов многоквартирных домов.

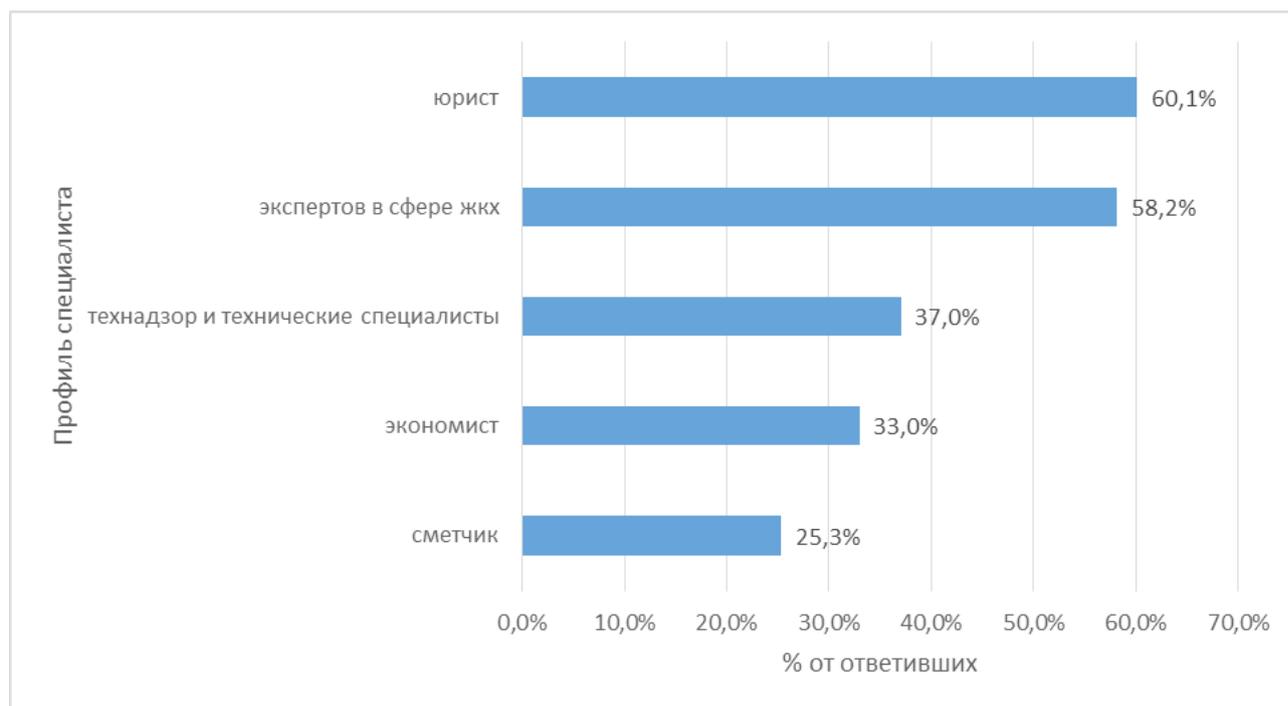


Рисунок 11. Востребованность помощи различных специалистов со стороны советов многоквартирных домов

Таблица 30. 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	55,5%	62,4%	51,3%	70,5%	63,9%
Сметчик	23,8%	23,4%	28,3%	33,7%	25,6%
Экономист	29,8%	33,4%	33,3%	35,6%	26,7%
Технадзор и технические специалисты	38,0%	38,3%	37,0%	26,4%	66,4%
Эксперт в сфере ЖКХ	59,6%	60,2%	55,5%	51,0%	25,1%

Таблица 31. 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	58,2%	59,5%	55,7%	56,4%	65,8%	56,1%
Сметчик	10,2%	19,6%	24,6%	18,2%	28,3%	44,7%
Экономист	37,6%	21,1%	26,4%	27,6%	40,7%	36,5%
Технадзор и технические специалисты	43,9%	35,1%	36,3%	35,3%	39,6%	33,0%
Эксперт в сфере ЖКХ	54,9%	52,6%	46,6%	64,7%	57,1%	64,3%

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. 32. 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 32. Дополнительные полномочия, которые необходимы советам многоквартирных домов

Полномочия	% от ответивших на вопрос
Проведение аудита отчетности УК по дому	45,4%
Полный контроль над деятельностью УК	44,6%
Участие в выборе подрядчиков для УК	37,5%
Возможности воздействия на жильцов	36,3%
Дополнительные полномочия не нужны	18,2%
Представление интересов жильцов в суде	14,8%

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.

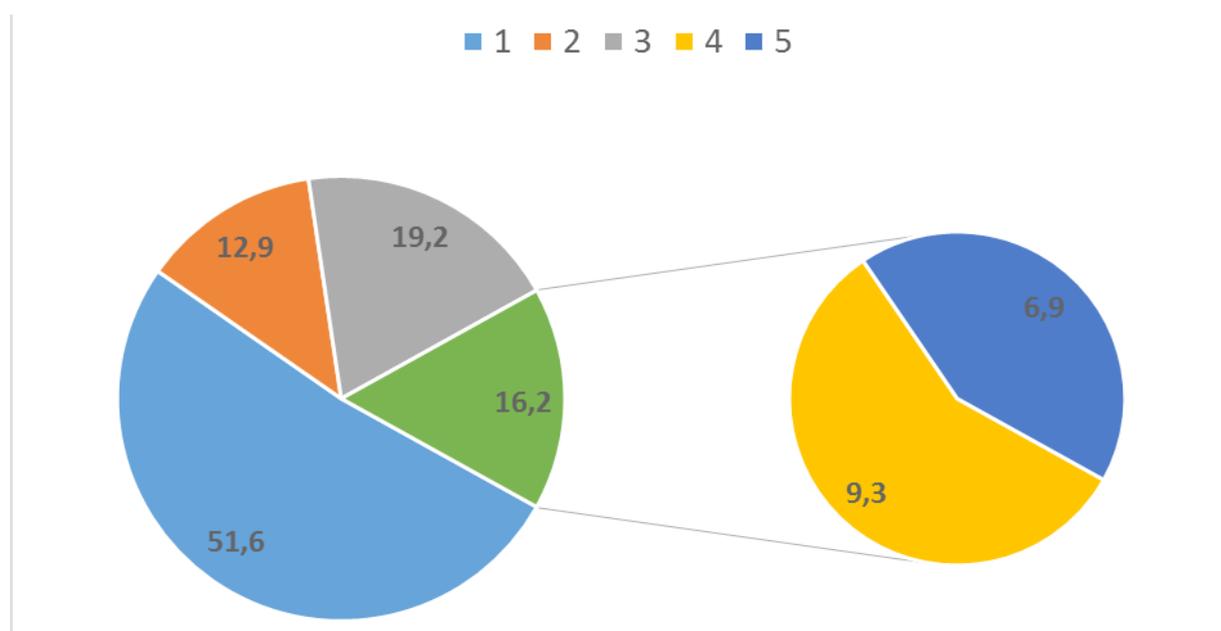


Рисунок 12. Оценка вероятности создания ТСЖ

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 волонтерско-общественный 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 воспроизводится в достаточно неизменном виде от региона к региону: 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 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).
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 2).
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 2).

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 документальные 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.

При необходимости представлять интересы собственников в суде советы многоквартирных домов также сталкиваются со значительными трудностями. Особенно проблематично предъявление требований, в отношении общего имущества. Также возникают проблемы при обращении в суд по поводу некорректных сумм, указанных в годовых отчетах об управлении многоквартирным домом. Указанные трудности обусловлены тем, что в рамках действующего законодательства предъявление требований в отношении общего имущества или денежных средств, собираемых с собственников помещений, возможно только от имени всех собственников помещений в доме. Соответственно, для реализации права на судебную защиту в полном объеме требуется получение нотариально заверенных доверенностей от всех собственников помещений в доме на право представления их интересов в суде. Учитывая, что значительная часть собственников, до сих пор, не интересуется судьбой общедомового имущества, выполнение этого условия на практике представляется весьма проблематичным.

В связи с этим необходимо законодательное закрепление особого статуса совета многоквартирного дома при предъявлении исковых требований, касающихся общего имущества собственников помещений. В жилищном кодексе должно быть предусмотрено право совета дома самостоятельно обращаться в суд в защиту общего имущества собственников помещений, а именно предъявлять требования о соразмерном уменьшении стоимости некачественных работ или о безвозмездном устранении недостатков, выявленных при их приемке.

Приложение 1. География исследования
Таблица 33. Подробная география исследования

Регион исследования	Количество анкет по региону	Количество анкет по городам	
		Город	Количество
Брянская область	1890	Брянск	793
		Дятьково	295
		Клинцы	423
		Новозыбков	379
Владимирская область	1701	Владимир	467
		Александров	340
		Ковров	327
		Кольчугино	256
		Муром	311
Волгоградская область	2453	Волгоград	1 545
		Волжский	623
		Камышин	285
Воронежская область	2405	Воронеж	1 828
		Борисоглебск	297
		Россошь	280
Костромская область	4060	Кострома	1 802
		Буй	345
		Волгореченск	309
		Галич	434
		Мантурово	353
		Нерехта	331
		Шарья	486
Нижегородская область	9874	Нижний Новгород	4 318
		Арзамас	938
		Балахна	359
		Бор	622
		Дзержинск	2 119
		Кстово	473
		Павлово	366
		Саров	679
Новгородская область	1207	Великий Новгород	447
		Боровичи	326
		Пестово	131
		Старая Русса	158
		Чудово	145
Омская область	2145	Омск	1732
		Исилькуль	133
		Калачинск	158
		Тара	122

Приморский край	8001	Владивосток	1934
		Артем	979
		Арсеньев	672
		Дальнегорск	519
		Находка	979
		Партизанск	883
		Спасск-Дальний	781
		Уссурийск	1 254
Ставропольский край	10392	Ставрополь	1 336
		Благодарный	473
		Георгиевск	489
		Ессентуки	664
		Железноводск	656
		Зеленокумск	474
		Изобильный	424
		Ипатово	391
		Кисловодск	869
		Курсавка	258
		Лермонтов	516
		Минеральные Воды	576
		Михайловск	470
		Невинномысск	511
		Новопавловск	434
		Нефтекумск	416
		Пятигорск	931
Светлоград	504		
Удмуртская Республика	4983	Ижевск	2 783
		Воткинск	468
		Глазов	679
		Завьялово	337
		Камбарка	295
		Можга	421
Ямало-Ненецкий автономный округ	892	Новый Уренгой	173
		Губкинский	125
		Муравленко	128
		Надым	153
		Ноябрьск	165
		Салехард	148
Итого		50 003	

Приложение 2. Проблемные ситуации в деятельности советов многоквартирных домов

Таблица 34. 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	с 1940	с 1950	с 1960	с 1970	с 1980	с 1990	с 2000	после 2010
	1940	до 1950	до 1960	до 1970	до 1980	до 1990	до 2000	по 2010	
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	86,7%	69,0%	65,3%	64,6%	72,7%	63,9%	63,1%	50,6%	42,6%
Размежевание домовоы территории	31,1%	7,8%	14,2%	10,7%	20,4%	18,4%	18,6%	27,7%	32,1%
Использование домовоы территории	2,2%	11,9%	28,1%	25,9%	28,5%	39,1%	26,9%	44,1%	55,8%
Высокая загруженность председателя совета дома	0,0%	3,4%	12,9%	18,3%	22,3%	18,9%	12,8%	20,0%	55,5%
Веление протоколов заседаний и др. документации	0,0%	14,7%	22,0%	22,4%	17,8%	19,2%	17,6%	15,5%	28,3%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	33,3%	63,1%	57,7%	61,1%	56,0%	46,7%	66,1%	72,9%	45,2%
Взаимодействие с УК	97,8%	62,5%	53,2%	40,3%	33,2%	34,4%	28,0%	26,3%	28,4%
Смена УК	48,9%	21,6%	16,5%	15,7%	15,2%	18,3%	8,7%	8,7%	35,5%
Необоснованные счета со стороны УК	24,4%	31,8%	24,0%	26,5%	37,0%	32,1%	25,8%	22,6%	19,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)	35,6%	25,6%	40,2%	34,8%	31,3%	33,0%	34,4%	17,4%	40,8%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	24,4%	13,9%	6,9%	8,0%	8,1%	9,2%	7,0%	47,7%	48,4%
Серьезный износ или поломки внутрдомового оборудования, коммуникаций, конструкций	42,2%	46,2%	52,4%	42,0%	35,5%	28,2%	13,3%	13,4%	11,2%
Некачественная работа УК	35,6%	48,9%	37,9%	40,1%	44,5%	40,1%	33,1%	25,9%	29,0%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	13,0%	11,7%	13,2%	20,0%	14,5%	4,9%	11,1%	32,7%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	4,4%	5,1%	13,9%	13,1%	16,6%	18,9%	12,5%	10,2%	34,8%
Представление интересов жильцов в суде	17,8%	19,4%	18,1%	8,6%	15,5%	13,7%	8,1%	27,9%	27,5%
Некачественный технадзор со стороны УК	31,1%	33,9%	31,5%	28,5%	27,7%	34,7%	27,4%	15,8%	51,9%
Завышение смет на содержание и ремонт	31,1%	33,4%	31,4%	27,9%	34,2%	39,4%	28,3%	12,6%	7,0%
Непонимание новой системы капитального ремонта	0,0%	44,2%	34,4%	41,1%	40,5%	45,6%	45,6%	41,2%	46,4%

Таблица 35. 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	30,1%	61,8%	61,6%	73,5%	61,0%	76,0%
Размежевание домовоы территории	7,7%	14,0%	17,2%	21,0%	15,0%	18,5%
Использование домовоы территории	54,1%	24,6%	32,2%	32,4%	27,5%	36,0%
Высокая загруженность председателя совета дома	48,9%	17,9%	22,4%	25,0%	11,7%	25,8%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	15,4%	15,3%	14,4%	15,3%	24,3%	27,8%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	37,4%	51,5%	44,0%	53,5%	64,3%	65,2%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)	28,7%	48,9%	42,4%	31,7%	38,7%	32,8%
Смена УК	19,1%	8,5%	30,4%	15,9%	13,0%	7,0%
Необоснованные счета со стороны УК	56,8%	16,8%	21,4%	22,9%	38,3%	38,5%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)	2,1%	30,7%	30,1%	38,0%	31,5%	39,3%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	10,2%	13,5%	13,7%	10,6%	8,9%	6,9%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	25,8%	30,9%	30,9%	33,3%	34,8%	37,5%
Некачественная работа УК	43,2%	34,0%	30,9%	33,4%	48,1%	46,6%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	5,4%	20,9%	24,8%	12,2%	10,2%	26,2%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	7,5%	33,5%	18,2%	14,4%	12,6%	20,6%
Представление интересов жильцов в суде	10,6%	8,8%	20,2%	10,0%	13,0%	23,5%
Некачественный технадзор со стороны УК	23,7%	24,2%	27,5%	32,0%	32,0%	25,9%
Завышение смет на содержание и ремонт	32,2%	18,4%	27,0%	30,3%	33,8%	42,1%
Непонимание новой системы капитального ремонта	27,2%	33,4%	41,9%	51,2%	38,0%	33,2%

Таблица 36. 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	Один	Несколько	Один	Реже чем
	раз в неделю	раз в неделю	раз в месяц	раз в месяц	один раз в месяц
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	31,8%	44,3%	50,6%	59,1%	73,2%
Размежевание домовоы территории	25,7%	16,5%	23,7%	17,0%	16,3%
Использование домовоы территории	43,0%	21,9%	37,1%	35,8%	27,1%
Высокая загруженность председателя совета дома	17,0%	9,3%	24,8%	27,8%	14,2%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	28,9%	5,1%	13,2%	30,4%	15,5%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	18,3%	49,4%	42,3%	49,3%	63,7%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дают разъяснения и т.д.)	24,9%	20,8%	37,7%	34,9%	38,9%
Смена УК	31,8%	3,3%	15,9%	16,9%	16,0%
Необоснованные счета со стороны УК	30,5%	54,2%	18,7%	25,5%	33,4%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)	6,9%	45,6%	48,7%	41,8%	26,6%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	6,4%	36,1%	5,1%	10,2%	10,2%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	34,7%	42,2%	35,1%	38,3%	30,5%
Некачественная работа УК	11,4%	38,6%	42,2%	31,0%	44,5%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	6,1%	32,6%	16,3%	14,6%	14,1%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,0%	6,9%	4,8%	18,2%	16,5%
Представление интересов жильцов в суде	21,2%	20,7%	12,5%	15,7%	12,6%
Некачественный технадзор со стороны УК	15,9%	45,1%	20,3%	31,9%	30,4%
Завышение смет на содержание и ремонт	20,7%	21,3%	28,8%	28,3%	34,2%
Непонимание новой системы капитального ремонта	32,1%	30,4%	43,0%	53,7%	35,9%

**Таблица 37. 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	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 года
Невнимание жильцов к общедомовым проблемам и территории	64,4%	44,3%	39,6%	35,6%	43,8%	36,7%	50,4%	49,6%	15,5%
Размежевание домовоы территории	31,1%	4,3%	9,2%	5,4%	8,2%	7,1%	9,5%	18,5%	23,9%
Использование домовоы территории	0,0%	2,4%	14,7%	11,6%	10,4%	15,6%	18,4%	23,8%	28,9%
Высокая загруженность председателя совета дома	0,0%	1,7%	6,2%	8,2%	4,3%	10,5%	9,0%	10,0%	14,1%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	0,0%	3,1%	7,0%	8,2%	10,4%	5,6%	11,8%	14,5%	19,7%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	42,2%	50,4%	37,8%	41,2%	34,5%	27,5%	36,5%	44,4%	22,8%
Взаимодействие с УК	31,1%	37,5%	24,4%	24,0%	18,9%	23,9%	17,0%	18,5%	21,3%
Смена УК	0,0%	3,8%	5,5%	5,9%	6,9%	10,5%	4,1%	8,0%	9,7%
Необоснованные счета со стороны УК	4,4%	6,1%	6,8%	6,2%	21,8%	14,3%	8,6%	6,1%	8,7%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	24,4%	6,8%	23,4%	18,8%	12,5%	18,5%	27,3%	6,6%	11,4%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	24,4%	10,9%	4,7%	5,7%	3,6%	5,8%	4,7%	35,9%	19,5%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	42,2%	40,6%	45,9%	36,3%	28,2%	19,0%	10,1%	1,6%	8,8%
Некачественная работа бывшего председателя совета	0,0%	33,0%	19,5%	24,1%	24,4%	25,6%	22,0%	15,7%	24,7%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	0,0%	3,2%	5,6%	4,1%	3,3%	1,8%	0,0%	4,4%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	4,4%	5%	1,8%	8,6%	7,7%	6,3%	7,0%	0,0%	5,9%
Представление интересов жильцов в суде	11,1%	14,3%	7,2%	2,3%	9,3%	6,8%	3,2%	26,8%	27,5%
Некачественный технадзор со стороны УК	4,4%	16,7%	9,6%	9,1%	8,0%	14,6%	13,9%	5,3%	9,2%
Завышение смет на содержание и ремонт	15,6%	4,2%	8,0%	13,3%	15,8%	14,6%	19,8%	5,7%	3,3%
Непонимание новой системы капитального ремонта	0,0%	19,4%	25,5%	28,0%	23,0%	28,5%	23,4%	9,0%	16,2%

Таблица 38. 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	34,0%	44,7%
Размежевание домово́й территории	10,4%	6,6%
Использование домово́й территории	19,9%	9,2%
Высокая загруженность председателя совета дома	12,0%	4,3%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	13,3%	5,8%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	22,4%	44,8%
Взаимодействие с УК	12,3%	29,0%
Смена УК	7,9%	6,3%
Необоснованные счета со стороны УК	9,9%	14,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	26,6%	11,0%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	8,1%	4,7%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	31,7%	23,6%
Некачественная работа УК	12,0%	32,4%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	4,7%	3,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	6,7%	6,3%
Представление интересов жильцов в суде	6,3%	8,3%
Некачественный технадзор со стороны УК	9,7%	11,1%
Завышение смет на содержание и ремонт	15,0%	12,8%
Непонимание новой системы капитального ремонта	31,0%	20,2%

Таблица 39. 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	30,1%	50,4%	34,7%	46,2%	36,1%	43,6%
Размежевание домово́й территории	7,7%	11,8%	11,0%	9,0%	5,8%	9,2%
Использование домово́й территории	51,3%	16,5%	15,8%	16,8%	9,3%	12,8%
Высокая загруженность председателя совета дома	32,8%	12,0%	10,9%	9,3%	3,9%	5,5%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	10,6%	6,1%	7,7%	6,9%	12,0%	6,5%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	5,2%	31,1%	31,5%	27,5%	42,6%	44,9%
Взаимодействие с УК	7,5%	25,5%	19,2%	21,6%	26,3%	8,4%
Смена УК	16,2%	,5%	15,3%	7,6%	4,6%	2,5%
Необоснованные счета со стороны УК	35,1%	5,9%	14,2%	9,3%	11,8%	24,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	0,0%	20,3%	11,3%	25,1%	14,7%	16,7%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	10,2%	11,5%	5,8%	6,8%	4,9%	6,1%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	12,3%	19,2%	24,3%	26,9%	29,8%	27,2%
Некачественная работа бытового председателя совета или старшего по дому	35,6%	20,5%	19,2%	16,4%	32,1%	21,5%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,0%	13,8%	8,7%	2,3%	2,2%	,9%
Представление интересов жильцов в суде	0,0%	17,9%	8,1%	7,1%	4,7%	3,5%
Некачественный технадзор со стороны УК	0,0%	,5%	11,3%	3,7%	7,3%	20,2%
Завышение смет на содержание и ремонт	12,3%	9,3%	10,9%	12,4%	9,6%	7,7%
Непонимание новой системы капитального ремонта	16,2%	9,7%	12,7%	12,5%	13,6%	22,9%
	17,0%	14,2%	26,5%	29,4%	24,2%	14,0%

**Таблица 40. 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	31,8%	17,7%	34,0%	30,7%	47,5%
Размежевание домовоы территории	13,8%	16,5%	15,2%	7,8%	6,9%
Использование домовоы территории	33,4%	1,9%	17,6%	16,1%	12,2%
Высокая загруженность председателя совета дома	10,6%	7,3%	4,6%	10,5%	6,3%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	22,5%	0,0%	4,3%	13,7%	7,5%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	18,3%	32,4%	24,4%	23,7%	43,5%
Взаимодействие с УК	21,5%	6,7%	25,2%	20,0%	23,2%
Смена УК	31,8%	1,0%	6,5%	6,2%	7,5%
Необоснованные счета со стороны УК	24,1%	49,9%	9,9%	10,4%	12,6%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	6,9%	13,0%	34,3%	24,2%	11,8%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	0,0%	11,8%	2,5%	6,3%	6,5%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	28,4%	34,5%	27,5%	31,8%	24,0%
Некачественная работа УК	0,0%	11,4%	21,2%	15,9%	29,1%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	0,0%	24,2%	4,4%	2,6%	3,4%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	0,0%	5,5%	,8%	7,6%	6,9%
Представление интересов жильцов в суде	0,0%	12,3%	9,6%	7,8%	6,8%
Некачественный технадзор со стороны УК	12,5%	15,0%	4,8%	12,1%	10,2%
Завышение смет на содержание и ремонт	10,9%	2,8%	20,3%	16,1%	11,9%
Непонимание новой системы капитального ремонта	19,6%	30,4%	24,1%	34,2%	19,6%

Таблица 41. 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	40,3%	40,6%	42,1%	35,6%	27,5%
Размежевание домовый территории	12,9%	5,7%	8,3%	15,7%	0,0%
Использование домовый территории	20,3%	12,9%	12,3%	11,4%	10,6%
Высокая загруженность председателя совета дома	9,0%	6,1%	6,9%	13,5%	11,2%
Ведение протоколов заседаний и др. документация	4,9%	8,9%	10,2%	13,3%	10,4%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	23,6%	40,9%	22,6%	47,3%	50,7%
Взаимодействие с УК	22,8%	21,4%	24,3%	20,7%	11,2%
Смена УК	4,2%	8,2%	4,2%	7,2%	37,3%
Необоснованные счета со стороны УК	14,6%	10,7%	14,9%	16,3%	16,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов	16,8%	18,9%	15,8%	14,1%	10,6%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	13,4%	3,6%	7,1%	6,5%	10,4%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	27,7%	26,3%	32,4%	20,9%	24,5%
Некачественная работа УК	25,0%	25,7%	25,0%	9,9%	0,0%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	7,0%	3,9%	1,5%	,8%	0,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	2,8%	7,5%	7,8%	4,0%	10,6%
Представление интересов жильцов в суде	7,7%	7,3%	4,0%	14,6%	10,6%
Некачественный технадзор со стороны УК	6,2%	12,2%	9,9%	8,5%	27,0%
Завышение смет на содержание и ремонт	12,3%	13,1%	19,4%	9,1%	,5%
Непонимание новой системы капитального ремонта	22,5%	24,4%	26,9%	25,3%	29,4%

Таблица 42. 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	54,2%	71,2%	62,0%	64,7%	37,9%
Размежевание домово́й территории	20,7%	14,8%	15,9%	28,0%	21,5%
Использование домово́й территории	36,9%	30,5%	21,2%	38,1%	42,8%
Высокая загруженность председателя совета дома	22,9%	17,8%	17,6%	24,3%	21,8%
Ведение протоколов заседаний и др. документации	12,4%	23,2%	13,3%	25,0%	10,4%
Сложности с пониманием и разъяснением отчетов УК по дому	49,1%	60,7%	49,8%	60,8%	51,2%
Взаимодействие с УК (не отвечают на звонки, не дано разъяснения и т.д.)	30,7%	38,8%	38,9%	37,0%	11,2%
Смена УК	11,1%	19,3%	12,8%	9,3%	37,9%
Необоснованные счета со стороны УК	25,4%	32,1%	32,6%	23,5%	16,9%
Необоснованные счета со стороны поставщиков ресурсов (вода, газ, электр. и др.)	28,4%	34,4%	34,4%	35,8%	11,7%
Некачественная конструкция дома и некачественная работа со стороны застройщика	18,9%	7,6%	11,0%	10,1%	10,4%
Серьезный износ или поломки внутридомового оборудования, коммуникаций, конструкций	34,8%	31,8%	38,6%	33,6%	25,1%
Некачественная работа УК	39,5%	42,3%	43,5%	22,5%	,5%
Некачественная работа бывшего председателя совета или старшего по дому	20,5%	14,5%	12,8%	12,4%	0,0%
Взаимодействие с администрациями муниципалитета	10,5%	17,9%	13,6%	15,9%	10,6%
Представление интересов жильцов в суде	10,9%	14,8%	8,0%	24,4%	21,0%
Некачественный технадзор со стороны УК	23,9%	36,5%	24,7%	16,5%	27,5%
Завышение смет на содержание и ремонт	27,4%	30,6%	38,5%	33,0%	,5%
Непонимание новой системы капитального ремонта	37,1%	43,3%	40,4%	41,5%	57,2%