УДК 316.334.54:332.87 DOI: 10.22394/2079-1690-2020-1-2-209-217

ФОРМАЛЬНЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ИНСТИТУТЫ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИИ: АНАЛИЗ ПРОТОКОЛОВ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Литвинцев Денис Борисович соискатель ученой степени кандидата социологических наук, магистрант кафедры экономики, управления, социологии и педагогики, Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (630008, Россия, г. Новосибирск, ул. Ленинградская, 113). E-mail: denlitv@inbox.ru

Аннотация

В статье представлены результаты междисциплинарного исследования формальных социальных институтов в управлении многоквартирными домами, проведенного путем анализа официальных документов – протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах г. Новосибирска. Анализ протоколов производился по таким параметрам общих собраний, как ролевая декомпозиция (инициаторы, председатель и секретарь, счетная комиссия), пространственно-временные параметры (место и формы проведения, периодичность и длительность, место сбора и хранения документов), правомочность (кворум) и проблематика (повестка дня). В результате исследование были выявлены особенности и тенденции общих собраний двух разных групп многоквартирных домов по числу Данбара: мало-, средне- и многоэтажных (до 150 квартир) и высотных (более 150 квартир).

Ключевые слова: *многоквартирный дом, общее собрание, общее имущество, анализ официальных документов, протокол, формальный социальный институт, жилищное законодательство, собственники помещений, товарищества собственников жилья.*

Введение

Общее собрание (ОС) собственников помещений будучи органом управления многоквартирным домом (МКД) отражает намерения собственников по отношению к общему имуществу, проявляет их жилищные стратегии и выражается протоколом, подписанным лицами, уполномоченными общим собрания и (или) жилищным законодательством Российской Федерации. И если внеочередное ОС – это право собственников, то очередное ежегодное ОС – обязанность, возложенная на них Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ).

Как отмечают Шерешовец Е.В., Богомольный Е.И., Блех Е.М. и Аринцева О.П., «на деле собственники нередко игнорируют эту обязанность, и не только потому, что не понимают необходимости этого, не считают это важным. Причиной является еще и разобщенность, неумение общаться друг с другом» [1, с. 4]. Фролова О.Е. и Сохранов С.С. подчеркивают, что «управление МКД – это согласованная деятельность собственников помещений» [2, с. 17], выражающаяся в проведении ОС, участии в них и принятии решений по вопросам повестки дня. При этом принятые ОС решения влекут правовые последствия для всех собственников помещений в МКД, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании.

Объектом настоящего исследования послужили официальные документы по управлению многоквартирными домами – протоколы ОС собственников помещений в МКД г. Новосибирска, рассматриваемые как формальные социальные институты. Предмет исследования – особенности и тенденции проведения ОС, отражающиеся в ролевой декомпозиции (инициаторы, председатель и секретарь, счетная комиссия), пространственно-временных параметрах (место и формы проведения, периодичность и длительность, место сбора и хранения документов), правомочности (кворуме) и проблематики (повестки дня).

Несмотря на то, что в ходе исследования была предпринята попытка рассмотреть исключительно печатные протоколы с целью сократить до минимума неверную интерпретацию рукописных документов (например, из-за неразборчивого почерка), часть печатных протоколов была оформлена в виде типового бланка куда от руки заносились вариативные данные – кворум, данные об инициаторе собрания и т.п.

Определенную сложность в анализе протоколов ОС вызвало то, что до 2016 г. требования к оформлению протоколов Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой РФ) не предъявлялись. С 2016 г. действовал приказ Минстроя РФ

№ 937/пр[1], а с 2019 г. – Приказ Минстроя РФ № 44/пр[2]. Несмотря на установленные требования к оформлению протоколов ОС, далеко не все собственники их соблюдали и не все продолжают соблюдать, а поэтому каждый документ рассматривался как уникальный, а не типовой.

Исследование проводилось методом качественного анализа официальных документов по управлению МКД с элементами контент-анализа [3].

Источниками данных для анализа послужили:

1. С 2015 г. по 2017 г. в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами[3], – официальные сайты организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению МКД в г. Новосибирске, и сайт https://www.reformagkh.ru/ Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Реформа ЖКХ).

2. С 2018 г. по 2019 г. – сайт https://dom.gosuslugi.ru/ Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) на основании части 10.1 статьи 161 ЖК РФ[4]. В связи с тем, что в ГИС ЖКХ на момент проведения исследования отсутствовала возможность знакомиться с загруженными файлами протоколов ОС (были доступны только номера протоколов и даты проведения ОС), сведения из системы использовались для оценки общего количества ОС и частичной проверки данных вышеуказанных источников.

В целях анализа мало-, средне и многоэтажные МКД (до 9 этажей, до 150 квартир) были отнесены к группе А, повышенной этажности и высотные МКД (10 этажей и выше, более 150 квартир) – к группе Б. Основой подобной группировки МКД является число Данбара и представление о том, что размеры многоквартирного дома (количество этажей, подъездов, квартир) влияют на активность и характер участия собственников в ОС.

Этапы сбора и подготовки информации:

1. На первом этапе случайным образом были отобраны по одному МКД каждой группы из всех районов г. Новосибирска (Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный) посредством электронной карты-справочника 2ГИС[5].

2. На втором этапе проверялось раскрытие информации организациями, осуществляющими управление МКД, на официальных сайтах и Реформе ЖКХ. В случае отсутствия протоколов ОС дом исключался из выборки и осуществлялся повторный выбор МКД. В ходе проверки были выявлены организации, недобросовестно исполняющие требования по раскрытию информации, – в первую очередь товарищества собственников жилья и жилищно-строительные кооперативы.

3. Собранная на втором этапе информация об ОС сверялась с данными из ГИС ЖКХ и при необходимости дополнялась сведениями о протоколах за 2018–2019 гг. Здесь необходимо отметить, что управляющими организациями по разному были интерпретированы требования к раскрытию информации в период перехода на работу с ГИС ЖКХ – одни раскрывают данные по ОС с 2018 г. исключительно в системе, другие продолжают раскрывать и на официальном сайте (при

---

[1] Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" [Электронный ресурс] / Консультант-плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196870/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[2] Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" [Электронный ресурс] / Консультант-плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318797/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[3] Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" [Электронный ресурс] / Консультант-плюс.
URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_105270/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[4] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) [Электронный ресурс] / Консультант-плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_105270/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[5] Карта городов России: Новосибирск [Электронный ресурс] / 2ГИС. URL:
https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

этом нередко количество протоколов в разных источниках разнится), третьи перенесли все сведения об ОС в ГИС ЖКХ.

В общей сложности в выборку попали 65 протоколов общих собраний за период с 2015 г. по 2019 г. (из 80 заявленных ОС по данным ГИС ЖКХ), проходивших в 20 разных МКД, находящихся в управлении 18 независимых управляющих организаций из 10 районов г. Новосибирска.

Оценка репрезентативности подобной выборки – непростая задача. Оценить размер генеральной совокупности протоколов ОС собственников помещений МКД в г. Новосибирске не представляется возможным в виду отсутствия такой информации в агрегированном виде. Попытка подсчета стала бы уравнением с несколькими неизвестными – существуют дома, где собрания не проводятся годами, и наоборот – где собрания проходят по несколько раз в году. Другой метод – через расчет выборки от общего количества МКД в г. Новосибирске – также был бы не до конца корректным, поскольку в целях настоящего исследования необходима была выборка домов разных групп, данные о количестве которых в г. Новосибирске отсутствуют.

Для обоснования репрезентативности выборки обратимся к таким показателям как численность населения г. Новосибирска и количество МКД. По данным официального сайта г. Новосибирска[1] на 1 января 2018 г. численность города составляла 1612800 человек, количество МКД – 9567. Таким образом, в среднем на 1 МКД приходится 169 человек. В целях исследования было отобрано 20 МКД – т.е. в среднем 3380 человек. Учитывая тот факт, что все рассмотренные в ходе исследования протоколы ОС имели кворум не менее 50% голосов, можно рассматривать выборочную совокупность исследования как не менее 1690 человек (фактически больше), что является репрезентативной выборкой при доверительной вероятности (точности) 97% и доверительном интервале (погрешности) ±2,65%.

Безусловно, данный подход вызывает определенную дискуссионность, однако в виду отсутствия исследований формальных социальных институтов в управлении МКД через анализ протоколов ОС в России (что связано с доступностью самих документов, которые появились в открытом доступе лишь за последние 5 лет) имеет право на существование.

Ролевая декомпозиция общих собраний (инициаторы, председатель и секретарь, счетная комиссия)

ОС собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе любого из данных собственников, управляющей организации или органа местного самоуправления[2].

В домах группы Б инициатором ОС зачастую выступает непосредственно организация, управляющая МКД, в то время как в домах группы А нередко инициирует ОС совет дома или члены инициативной группы. При этом активность, как правило, проявляют одни и те же собственники из года в год.

Целесообразно отметить, что инициаторами ОС преимущественно выступают собственники жилых помещений, что вполне закономерно – именно они в первую очередь заинтересованы в надлежащем содержании общего имущества МКД. При этом собственники нежилых помещений инициируют ОС исключительно по вопросам, связанным с их помещением, – например, в связи с необходимостью реконструкции МКД (его расширением или надстройкой).

Ни в одном из рассмотренных протоколов инициатором собрания не выступал орган местного самоуправления (администрация района) несмотря на то, что обладает подобными полномочиями.

Инициатор ОС далеко не всегда выступает в качестве председателя или секретаря собрания – в этом случае на эти позиции выбираются другие собственники, а инициатор собрания может войти в состав счетной комиссии. При этом председателем ОС чаще выбирают мужчину, а секретарем – женщину, что в общем-то соответствует преобладающим в российском обществе гендерным стереотипам.

В большинстве случаев именно председателя и секретаря собрания наделяют правом подсчета голосов и подписания протокола ОС, однако нередки случаи, когда дополнительно избирается для этих целей счетная комиссия, состоящая из двух–трех собственников помещений МКД. В то же время в числе выступающих в протоколах зачастую не зафиксировано других собственников, что свидетельствует с одной стороны о готовности больше слушать и принимать решения, чем выступать самому, с другой – об отсутствии конструктивных предложений и диалога.

---

[1] Новосибирск в цифрах [Электронный ресурс] / Официальный сайт Новосибирска. URL: https://novosibirsk.ru/about/numbers/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[2] Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Любопытно отметить, что ни одного протокола, где были бы отклонены кандидатуры председателя и секретаря собрания выявлено не было. При этом некоторые ОС проходили без выбора председательствующего и лиц, осуществляющих подсчет голосов, – в этом случае протокол подписывался инициатором ОС.

Пространственно-временные параметры общих собраний (место и формы проведения, периодичность и длительность, место сбора и хранения документов)

ОС собственников помещений в МКД может быть проведено посредством очного голосования (совместного присутствия), заочного голосования (опросным путем или с использованием системы) и очно-заочного голосования[1]. При этом место проведения ОС жилищным законодательством РФ не регламентировано.

В протоколах домов группы А были обнаружены все три формы ОС, предусмотренные законодательством РФ. При этом нередки случаи, когда кворум ОС был набран сразу на очном голосовании. Это свидетельствует о достаточно высоком уровне соседства – желании и готовности собственников в таких домах собраться и совместно принять решения по вопросам повестки дня.

В домах группы Б преимущественно ОС проходят в форме очно-заочного голосования, при этом очный этап, на котором может присутствовать всего несколько человек, – лишь формальность. Жители в таких домах плохо знают друг друга, а потому зачастую предпочитают лично принимать решения по повестке дня либо вообще игнорируют ОС. Таким образом, позиция Фроловой О.Е. касательно того, что «основная масса жителей многоквартирных домов разрозненна и практически не общается между собой» [4] в большей степени характеризует ситуацию в домах группы Б. Подобную тенденцию отмечают и зарубежные исследователи [5].

Местом проведения ОС в домах группы А зачастую выступает двор МКД, подъезд или при наличии подсобное помещение в доме. При этом нередки случае, когда ОС проходят в учреждениях, размещенных в домах по соседству – например, в библиотеке. Представители управляющей организации в данном случае являются приглашенными лицами.

Местом проведения ОС в домах группы Б как правило выступает офис организации, осуществляющей управление такими домами. Управляющие организации домов группы Б в большей степени стараются контролировать процесс голосования в виду его длительности и сложности.

Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить очередное ОС как правило в течение второго квартала года, следующего за отчетным[2]. Собственники домов группы А зачастую проводят ежегодно очередное ОС, в то время как в домах группы Б очередные ОС проводятся нерегулярно. При этом нередки случаи, когда собственники домов группы А проводят в течение года одно или несколько внеочередных ОС, что нехарактерно для домов Группы Б. При этом в случаях, если в домах Группы Б проходило в течении одного года более одного собрания, то это, как правило, свидетельствовало о намерении сменить способ управления или управляющую организацию, что и отражалось в повестке дня.

В ходе исследования были также выявлены дома Группы Б, где вообще за несколько лет было проведено всего одно голосование – выбор способа управления для передачи МКД от застройщика управляющей организации. Для домов группы Б характерны длительные голосования, проходящие в среднем 2–3 месяца. В то время как в домах группы А собрание может состояться за несколько дней или недель. Таким образом, напрашивается вывод о том, что в домах группы Б в виду редкости ОС и длительности их проведения решать оперативно вопросы, например, по ремонту общего имущества, не представляется возможным.

Копии протоколов ОС собственников помещений в МКД и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания[3].

В домах группы А собственники нередко передают бюллетени и принимают решение хранить копии документов по результатам голосования в совете дома или у инициатора собрания – непосредственно в квартире одного из собственников. Учитывая тот факт, что копии протокола ОС и решений собственников содержат персональные данные, подобное свидетельствует об уровне высокого доверия жителей домов группы А совету дома и (или) инициатору ОС.

---

[1] Статья 44.1 ЖК РФ. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[2] Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[3] Статья 46 ЖК РФ. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Нередки случаи, когда собственниками в домах группы А принимается решение о хранении оригиналов документов по ОС в квартире одного из собственников и передачи копий в организацию, управляющую МКД. Подобное нарушает требования статьи 46 ЖК РФ о передаче управляющей организаций в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола ОС собственников помещений в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Для домов группы Б характерны сбор решений собственников и хранение копий документов по результатам ОС в офисе управляющей организации, которая является оператором персональных данных и принимает все необходимые меры по защите прав субъектов этих данных. Подобное также свидетельствует о низком уровне доверия жителей таких домов друг другу.

Отдельно целесообразно отметить отсутствие ОС, проведенных с использованием системы (ГИС ЖКХ) или иных информационных средств. Это отражается в отсутствии решений, предусмотренных частями 3.2–3.3 статьи 44 ЖК РФ, – для перехода на дистанционное голосование собственникам необходимо также принять соответствующие решения на ОС.

Правомочность (кворум) и проблематика общих собраний (повестка дня)

ОС собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением случаев, предусмотренных ЖК РФ[1].

Кворум ОС в домах Группы Б как правило составляет не многим больше 50% голосов, в то время как в домах Группы А количество собственников, принимающих участие в ОС, стремится к двум третям от всего дома (при этом даже в таких голосованиях, где кворум 2/3 не требуется). Протоколов, где кворум составил бы 100% в целях уменьшения состава общего имущества, обнаружено не было.

Целесообразно отметить, что по вопросам повестки дня, для принятия решения по которым требуется 2/3 голосов от общего количества голосов собственников, решения в домах Группы Б как правило не принимаются с первого раза в виду отсутствия кворума либо не принимаются вообще.

В то же время для домов группы А характерно практически единогласное принятие решений по вопросам повестки дня – большинство собственников голосуют «ЗА», проголосовавшие собственники «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» находятся в меньшинстве. Таким образом, дома группы А характеризуются не просто высоким уровнем соседства, но и высоким уровнем солидарности собственников по вопросам обслуживания МКД.

Для ОС, проходящих в домах группы А характерно ежегодное рассмотрение отчета о выполнении договора управления и предложений управляющей организации при определении размера платы за содержание общего имущества в МКД на будущий год. В домах группы Б размер платы зачастую устанавливается один раз на несколько лет.

В виду того, что дома группы А как правило являются МКД типовой застройки в советские годы (хрущевки, сталинки и т.п.), собственники рассматривают предложения управляющих организаций и нередко принимают решения о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в МКД, добросовестно соблюдая требования федерального законодательства Российской Федерации[2].

Как правило, эти мероприятия включают работы, предусмотренные перечнем обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД на территории Новосибирской области[3]: установка коллективных (общедомовых) приборов учета используемых коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей воды, электрической энергии), замена ламп накаливания в местах общего

[1] Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[2] Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ [Электронный ресурс] / Консультант-плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93978/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[3] Постановление правительства Новосибирской области «Об утверждении Перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на территории Новосибирской области» от 07.07.2011 № 285-п [Электронный ресурс] / Электронный фонд правовой и нормативно-технической информации. URL: http://docs.cntd.ru/document/5442442 (дата обращения 27.03.2020 г.).

пользования на энергоэффективные, утепление чердачных и подвальных помещений и т.п. Эти и другие мероприятия уже выполнены застройщиками на домах группы Б в соответствии с нормами действующего законодательства и потому не требуют принятия решений на ОС.

В связи с тем, что принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции общего собрания, в домах группы А собственники регулярно принимают решения об установлении размера платы за проведение тех или иных работ. Тем не менее проанализировать достаточность этих работ не представляется возможным в виду того, что акты сезонных осмотров общего имущества МКД, в которых уточняются объемы работ по текущему ремонту, не подлежат размещению в информационных системах.

Наиболее востребованные виды работ, относящиеся к текущему ремонту, – это ремонт крыши (в т.ч. гидроизоляция), восстановление внутренней отделки подъездов, а также работы по внешнему благоустройству. Несмотря на то, что перечень подобных работ утвержден на законодательном уровне, он является рекомендуемым[1], а потому собственники нередко принимают решения о проведении и других работ, не предусмотренных перечнем.

Подобные вопросы не характерны для ОС, проходящих в домах группы Б в виду того, что гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, не может составлять менее чем пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, не может составлять менее чем три года[2].

В отличие от домов группы А, для домов группы Б в большей степени характерно проведение ОС по вопросу ограждения придомовой территории и ограничения доступа, установки системы видеонаблюдения (как уличной, так и внутри подъездов, в лифтах и т.п.), заключении договора с частным охранным предприятием. При этом сложности зачастую возникают при решении вопроса о пределах пользования земельным участком, на котором расположен МКД, и введения ограничений пользования им. Для принятия подобных решений требуется не менее двух третей голосов «ЗА» от всех голосов в МКД.

Желание оснастить МКД видеокамерами зачастую с удаленным доступом и хранением видеозаписей в облаке можно охарактеризовать словами Кидуэлла П. как «первобытную потребность наблюдать за своей территорией и окрестностями», которая в большей степени преобладает у жителей домов группы Б. Для них, как отмечал Бауман З., незнакомцы оказываются приятным зрелищем и совершенно не воспринимаются как нечто угрожающее [6, с. 85–86] потому, что дома группы Б более защищены посредством ограждений, физической охраны и т.п.

Кроме того, собственники помещений в домах группы Б как правило принимают формальное правило о запрете эксплуатации мусоропроводов и проведении сварочных работ по блокировке крышек приемочных клапанов. Предположение о том, что подобным путем собственники пытаются не допустить ухудшения санитарно-эпидемиологических условий проживания, жертвуя удобством утилизации бытовых отходов, представляется не совсем основательным – возможна ли у собственников в 9-этажных домах группы А, которые также оборудованы мусоропроводом, иная позиция? Возможно, желание законсервировать мусоропровод в домах группы Б связано с развитием различных фобий, которые возникают у людей, живущих на высоте [7].

Для собственников домов группы А более характерно принятие решений об использовании общего имущества операторами связи, коммерческими организациями под рекламу и т.п. Это связано с низкой, зачастую явно недостаточной стоимостью содержания общего имущества в таких МКД с 1 кв.м. площади помещения – собственники за счет заработанных домом средств нередко проводят текущий ремонт, решают вопросы благоустройства и т.п. В то же время в связи с тем, что для принятие подобных решений требуется не менее 2/3 голосов «ЗА» от всего дома, собственникам домов группы Б попросту проблематично набрать необходимые голоса.

Совет МКД и его председатель избирается и переизбирается чаще в домах группы А, в то время как в домах группы Б совет дома может быть избран один раз при первом голосовании или

[1] Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" [Электронный ресурс] / Консультант-плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44772/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

[2] Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ [Электронный ресурс] / Консультант-плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения 27.03.2020 г.).

не избран вовсе. При этом председатель совета избирается не всегда, что безусловно нарушает требования части 7 статьи 161.1 ЖК РФ. В домах группы А отмечается тенденция принимать решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома и (или) председателю совета многоквартирного дома.

Данные об избрании совета в том или ином МКД с трудом поддаются анализу в виду того, что необходима информация о первом избрании совета МКД в домах группы А (протоколы ОС за предшествующие 2015-му годы), а также сведения о том, не изменился ли со временем численный состав совета за счет продажи квартир некоторыми из собственников, что зачастую происходит в домах группы Б – квартиры в высотных зданиях не вызывают привязанности, а воспринимаются как временное жилье [8].

Необходимо отметить, что в некоторых протоколах усматривается неточность формулировок отдельных вопросов повестки дня, вероятно связанная с неясностью самих формулировок в ЖК РФ, на что обращают внимание российские исследователи [9]. Кроме того, некоторые вопросы в протоколах ОС не отнесены явно ЖК РФ к компетенции общего собрания, что может свидетельствовать о ничтожности подобных решений [10].

Заключение

Анализ протоколов ОС собственников помещений в МКД как формальных социальных институтов – достаточно инновационный метод, применение которого связано с многочисленными трудностями поиска и отбора документов. Ключевое ограничение использования метода – недобросовестное раскрытие информации организациями, управляющими МКД, а также разносторонняя трактовка требований законодательства как организациями, так и самими собственниками в части формулировки вопросов повестки дня и принятия решений.

В результате анализа протоколов общих собраний собственников помещений МКД в г. Новосибирске были выявлены особенности и тенденции проведения ОС, отражающиеся в ролевой декомпозиции (инициаторах, председателях и секретарях, счетных комиссиях), пространственно-временных параметрах (местах и формах проведения, периодичности и длительности, местах сбора и хранения документов), правомочности (кворуме) и проблематике (повестке дня), в домах группы А и группы Б (табл. 1).

Таблица 1

Особенности и закономерности проведения общих собраний

Параметры	Дома группы А	Дома группы Б
Ролевая декомпозиция		
Инициаторы ОС	Как правило члены инициативной группы или совет МКД	Зачастую управляющая организация
Пространственно-временные параметры		
Место и формы проведения	Очное голосование во дворе или подъезде МКД, при необходимости переходящее в заочное	Очно-заочное голосование, очный этап в офисе управляющей организации
Периодичность	Очередные общие собрания проводятся ежегодно, внеочередные по мере необходимости	Собрания как правило проводятся редко и нерегулярно
Длительность	От нескольких дней до нескольких недель	Несколько месяцев
Место сбора решений собственников и хранения копий протоколов ОС	Сбор и хранение, как правило, в квартире одного из собственников	Сбор и хранение, как правило, в офисе управляющей организации
Правомочность и проблематика		
Кворум	Стремится к двум третям голосов, решения принимаются зачастую единогласно	Как правило немногим больше 50%, собственники голосуют по-разному
Повестка дня	Преобладают вопросы утверждения размеров платы за содержание общего имущества и текущий ремонт, энергосбережение	Преобладают вопросы безопасности (ограждение территории, видеонаблюдение и т.п.)

Выявленные тенденции в проведении ОС разных групп домов свидетельствуют о том, что нормы жилищного законодательства, разработанные до бума строительства высотных домов в России, применимы в большей степени к МКД с небольшим количеством квартир. На современном этапе развития жилищно-коммунального хозяйства целесообразна корректировка действующих положений ЖК РФ с целью упростить проведения ОС в высотных МКД.

Одной из таких мер может стать отмена или уменьшение кворума, необходимого для правомочности ОС по вопросам, относящихся к компетенции ОС и требующим оперативных решений. Альтернативой может стать разработка коэффициента, применяемого для определения кворума в МКД с разным количеством квартир.

Кроме того, возможно наделение дополнительными полномочиями управляющих организаций по принятию решений, например, ремонта общего имущества и исключению подобных компетенций ОС из ЖК РФ.

Дальнейшее игнорирование проблем проведения ОС в высотных МКД неизбежно отразится в будущем на их обслуживании и текущем ремонте, что скажется не только на утрате домами внешнего облика, но и приведет к их постепенному разрушению.

Литература

1. *Шерешовец Е.В., Богомольный Е.И., Блех Е.М., Аринцева О.П.* Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: методическое пособие. М.: Проспект, 2017. 64 с.
2. *Фролова О.Е., Сохранов С.С.* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Практическое руководство для «чайников». М.: Прометей, 2020. 166 с.
3. *Литвинцев Д.Б.* Анализ официальной информации и документов по управлению многоквартирным домом как метод социологического исследования // Научный журнал «Вестник НГУЭУ». 2019. № 4. С. 278–285. https://doi.org/10.34020/2073-6495-2019-4-278-285
4. *Фролова О.Е.* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в вопросах и ответах [Электронный ресурс] / НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль». URL: http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2016/03/ОБЩЕЕ-СОБРАНИЕ-в-вопросах-и-ответах-.pdf (дата обращения 23.03.2020).
5. *Saegert S.* A Systematic Approach to High Density Settings: Psychological, Social, and Physical Environmental Factors // Gürkaynak M.R., LeCompte W.A. (eds) Human Consequences of Crowding. NATO Conference Series (III Human Factors), Vol 10. - Boston: Springer, 1979. – PP. 67–82. https://doi.org/10.1007/978-1-4684-3599-3_8
6. *Бауман З.* Индивидуализированное общество / Пер. с англ. под ред. В.Л. Иноземцева. М.: Логос, 2005. 390 с.
7. *Gifford R.* The Consequences of Living in High-Rise Buildings // Architectural Science Review. 2007. Vol. 50 (1). – PP. 2–17. https://doi.org/10.3763/asre.2007.5002
8. *Franck K.* Community by Design // Sociological Inquiry. 1983. Vol. 53. PP. 289–311. https://doi.org/10.1111/j.1475-682X.1983.tb00038.x
9. *Юрьева Л.А.* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правового статуса и реализации отдельных полномочий // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 10(107). С. 79–85. https://doi.org/10.17803/1994-1471.2019.107.10.079-085
10. *Елисеев Д.В.* К вопросу о ничтожности решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме // Вопросы российского и международного права. 2018. № 2А (8). С. 65–79.

Litvintsev Denis Borisovich, Sociologist, Academic Degree Applicant of Candidate of Sciences of Sociology, Master Student of the Department of Economics, Management, Sociology and Pedagogy, Novosibirsk State University of Architecture and Civil Engineering (113, Leningradskaya St., Novosibirsk, 630008, Russian Federation). E-mail: denlitv@inbox.ru

FORMAL SOCIAL INSTITUTIONS IN THE MANAGEMENT OF CONDOS IN RUSSIA: ANALYSIS OF PROTOCOLS OF GENERAL MEETINGS

Abstract

The article presents the results of an interdisciplinary study of formal social institutions in the management of condominiums, carried out by analyzing official documents – the protocols of general meetings of owners

of premises in apartment buildings in Novosibirsk. The analysis of the protocols was carried out according to such parameters of general meetings as role decomposition (initiators, chairman and secretary, counting committee), spatio-temporal parameters (location and form, frequency and duration, place of collection and storage of documents), eligibility (quorum) and problematics (agenda). As a result, the study revealed the features and trends of general meetings of two different groups of condominiums by the Dunbar number – small, medium and multistorey (up to 150 apartments) and high-rise (more than 150 apartments).

Keywords: *condominium, general meeting, shared property, analysis of official documents, protocol, formal social institution, housing legislation, owners of premises, associations of homeowners.*

References

1. SHereshovec E.V., Bogomol'nyj E.I., Blekh E.M., Arinceva O.P. Obshchee sobranie sobstvennikov pomeshchenij. Instrukciya po primeneniyu. ZHKKH dlya vsekh: metodicheskoe posobie. M.: Prospekt, 2017. 64 p.
2. Frolova O.E., Sohranov S.S. Obshchee sobranie sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome. Prakticheskoe rukovodstvo dlya «chajnikov». M.: Prometej, 2020. 166 p.
3. Litvincev D.B. Analiz oficial'noj informacii i dokumentov po upravleniyu mnogokvartirnym domom kak metod sociologicheskogo issledovaniya // Nauchnyj zhurnal «Vestnik NGUEU». 2019. № 4. S. 278–285. https://doi.org/10.34020/2073-6495-2019-4-278-285
4. Frolova O.E. Obshchee sobranie sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome v voprosah i otvetah [Elektronnyj resurs] / NP «Nacional'nyj centr obshchestvennogo kontrolya
v sfere zhilishchno-kommunal'nogo hozyajstva «ZHKKH Kontrol'». URL: http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2016/03/OBSHCHEE-SOBRANIE-v-voprosah-i-otvetah-.pdf (data obrashcheniya 23.03.2020).
5. Saegert S. A Systematic Approach to High Density Settings: Psychological, Social, and Physical Environmental Factors // Gürkaynak M.R., LeCompte W.A. (eds) Human Consequences of Crowding. NATO Conference Series (III Human Factors), Vol 10. Boston: Springer, 1979. PP. 67–82. https://doi.org/10.1007/978-1-4684-3599-3_8
6. Bauman Z. Individualizirovannoe obshchestvo / Per. s angl. pod red. V.L. Inozemceva. M.: Logos, 2005. 390 p.
7. Gifford R. The Consequences of Living in High-Rise Buildings // Architectural Science Review. 2007. Vol. 50 (1). PP. 2–17. https://doi.org/10.3763/asre.2007.5002
8. Franck K. Community by Design // Sociological Inquiry. 1983. Vol. 53. PP. 289–311. https://doi.org/10.1111/j.1475-682X.1983.tb00038.x
9. YUr'eva L.A. Obshchee sobranie sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome: problemy pravovogo statusa i realizacii otdel'nyh polnomochij // Aktual'nye problemy rossijskogo prava. 2019. № 10(107). S. 79–85. https://doi.org/10.17803/1994-1471.2019.107.10.079-085
10. Eliseev D.V. K voprosu o nichtozhnosti reshenij obshchego sobraniya sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome // Voprosy rossijskogo i mezhdunarodnogo prava. 2018. № 2A (8). P. 65–79.