

DOI: 10.34020/2073-6495-2019-4-278-285

УДК: 316

## **АНАЛИЗ ОФИЦИАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ И ДОКУМЕНТОВ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ КАК МЕТОД СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ**

**Литвинцев Д.Б.**

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Маяк»  
E-mail: denlitv@inbox.ru

В.А. Ядов, рассуждая о методах документального анализа, отмечал, что «социолог должен проявить недюжинную изобретательность в поисках подходящих документов, подчас весьма неожиданных». С этим было трудно не согласиться, особенно если речь шла об анализе документов, связанных с деятельностью управляющих организаций и товариществ собственников жилья в целях исследования проблем в поле жилищной социологии. Однако на современном этапе региональной информатизации и развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации можно говорить о повышении прозрачности всей отрасли в целом, что дало доступ неограниченному кругу лиц к документам и информации по управлению многоквартирными домами, которые на данный момент могут выступать объектом эмпирического социологического исследования.

*Ключевые слова:* жилищная социология, многоквартирный дом, анализ документов, анализ вторичных данных.

## **ANALYSIS OF OFFICIAL INFORMATION AND DOCUMENTS ON MANAGING A CONDOMINIUM AS A METHOD OF SOCIOLOGICAL RESEARCH**

**Litvintsev D.B.**

Limited Liability Management Company «Mayak»  
E-mail: denlitv@inbox.ru

V.A. Yadov discussing the methods of documentary analysis noted that «the sociologist should show remarkable ingenuity in search of suitable documents, sometimes very unexpected». It was difficult to disagree with this, especially if it was an analysis of documents related to the activities of managing organizations and homeowners' associations in order to study problems in the field of housing sociology. However, at the current stage of regional informatization and the development of housing and communal services in the Russian Federation, we can talk about increasing the transparency of the entire industry, which gave access to an unlimited circle of people to documents and information on managing condominiums, which at the moment can be the subject of empirical sociological research.

*Keywords:* sociology of housing, condominium, document analysis, secondary data analysis.

Жилищная социология на своем современном этапе развития пестрит пусть не многочисленными, но достаточно разнообразными исследованиями, в которых преобладают опросные методы. Так, в 2010 г. А.В. Ермишиной и Л.В. Клименко был проведен опрос жителей Ростова-на-Дону

(600 человек) и Азова (200 человек) с целью исследования «уровня зрелости собственников приватизированного жилья в многоквартирном доме» (МКД) [2]. Именно данный пример показателен тем, что в 2010 г. исследование подобных проблем было бы невозможным без опроса жителей помимо анализа имеющихся данных Федеральной службы государственной статистики, а также результатов социологических исследований, например, Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), ежегодно проводящего опрос «Осведомленность россиян о реформе ЖКХ» и т.п.

Кардинальным образом ситуация изменилась в 2015 г. после публикации приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) Российской Федерации (РФ) от 22.12.2014 № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», что позволило как самим жителям, так и исследователям получить доступ к информации, ранее считавшейся недоступной ввиду определенной информационной закрытости самой сферы жилищно-коммунального хозяйства.

С 2015 г. все управляющие компании (УК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ) стали обязаны раскрывать информацию как о своей деятельности, так и о самих МКД, находящихся в управлении, строго по формам, утвержденным в приказе. У исследователей появилась возможность анализировать следующие данные [5]:

- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности (доходы и расходы, задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за тепловую энергию, холодную и горячую воду, водоотведение, поставку газа, электрическую энергию и прочие услуги), включая годовую бухгалтерскую отчетность УК или смету доходов и расходов вместе с отчетом ТСЖ, что позволяет проанализировать как их финансовое состояние, так и эффективность их работы в целом;

- привлечение УК или ТСЖ к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД, что позволяет на данный момент ранжировать две и более УК или ТСЖ по уровню соблюдения норм жилищного законодательства;

- перечень МКД, находящихся непосредственно в управлении УК или ТСЖ, что позволяет классифицировать организации по масштабу их деятельности (малые, средние и крупные), выявлять крупных игроков и аутсайдеров рынка и т.п.;

- перечень МКД, в отношении которых были расторгнуты договоры управления, а также перечень домов, собственники которых приняли решение о прекращении их объединения в ТСЖ, что является безусловным показателем лояльности собственников той или иной организации, а также устойчивости этой организации на рынке.

Отдельно необходимо отметить, что с 2015 г. все УК и ТСЖ стали обязаны раскрывать определенные сведения по каждому МКД, находящемуся в управлении, а именно [5]:

- тип дома, серия постройки, количество этажей, подъездов, жилых и нежилых помещений, в том числе их площади, что позволяет исследователям осуществить выборку, например, исключительно высотных МКД или наоборот пятиэтажных «хрущевок»;

– способ формирования капитального ремонта, класс энергетической эффективности МКД, что является показателем осведомленности и участия собственников в проходящей реформе ЖКХ;

– площадь земельного участка и парковки в его границах, наличие детской и спортивной площадки и т.п., что позволяет проанализировать степень благоустройства выбранного МКД;

– сведения об основных конструктивных элементах МКД, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, что позволяет определить как определенные архитектурно-строительные характеристики МКД, так и уровень комфорта проживания в этом доме, например, по количеству лифтов, приходящихся на каждый подъезд;

– сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества (ОИ) в МКД позволяют проанализировать степень заинтересованности собственников конкретного МКД в дополнительных услугах, не предусмотренных минимальным перечнем работ и услуг, например, охрана, видеонаблюдение, консьерж-сервис и т.п., а также степень готовности нести непосредственно расходы для надлежащего содержания ОИ (утвержденная стоимость услуг);

– сведения об оказываемых коммунальных услугах, указывающих, например, на оснащенность дома центральным водоснабжением и канализацией;

– сведения об использовании ОИ в МКД, являющиеся показателем вовлеченности собственников в процесс принятия решений об аренде ОИ, например, под рекламные конструкции и т.п.;

– сведения о капитальном ремонте ОИ, отражающие в первую очередь готовность собственников нести дополнительные ежемесячные расходы сверх утвержденного минимального тарифа;

– сведения о проведенных общих собраниях собственников (ОСС) помещений в МКД, что является чрезвычайно важным показателем, отражающим как уровень активности/пассивности собственников, так и перечень проблем со степенью заинтересованности собственников в их решении;

– отчет об исполнении УК договора управления, а также отчет о выполнении ТСЖ смет доходов и расходов за год, отражающий как финансовые показатели по обслуживанию МКД, так и, например, платежеспособность собственников (задолженность потребителей и информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников), отражающая как эффективность работы УК или ТСЖ с должниками, так и лояльность самих собственников – процент сбора платежей напрямую зависит от качества выполняемых УК или ТСЖ работ и оказываемых услуг, что может отражаться показателем авансовых платежей; отчет также отражает наличие претензий по качеству самих работ и предоставленных коммунальных услуг, что напрямую отражает удовлетворенность собственников работой УК или ТСЖ.

Источником вышеуказанных данных являются в соответствии с частью 5 «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, следующие ресурсы [4]:

1. Официальный сайт в сети Интернет, определенный уполномоченным органом исполнительной власти.

2. Официальный сайт УК или сайт органа исполнительной власти субъекта РФ, или сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого УК или ТСЖ осуществляет свою деятельность.

До 2018 г. официальным сайтом в сети Интернет являлся <https://www.reformagkh.ru/> (Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства) в соответствии с приказом Министерства регионального развития РФ от 2 апреля 2013 г. N 124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». На октябрь 2016 г. на сайте Реформа ЖКХ свои данные раскрывали 18 720 УК и 30 134 ТСЖ [11].

С 2018 г. в соответствии с частью 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) раскрытие информации осуществляется на сайте <http://www.dom.gosuslugi.ru> (Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства – ГИС ЖКХ), адрес которого был утвержден приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2014 г. N 504/934/пр «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет”». В октябре 2019 г. в системе было зарегистрировано 96 381 организация и 1 363 779 МКД [12].

Сайтом для раскрытия информации УК и ТСЖ, не имеющих официального сайта на территории, например, Новосибирской области, определен сайт <http://731.degkh.ru/> департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства г. Новосибирска, на котором в октябре 2019 г. было зарегистрировано 664 организации (преимущественно ТСЖ) [13].

Учитывая вышеизложенное, вся информация, подлежащая раскрытию УК и ТСЖ, может рассматриваться исследователями как официальная, а значит допустимо применение такого метода социологического исследования, как анализ официальных документов. Кроме того, часть 1 статьи 46 ЖК РФ напрямую указывает на то, что решения и протокол ОСС в МКД являются официальными документами, за подделку которых с 2016 г. предусмотрена уголовная ответственность по статье 327 Уголовного кодекса РФ.

Протоколы ОСС представляют безусловно наибольший интерес для анализа. ОСС – по сути опрос, анкетирование собственников, которое в данном случае может иметь правовые, социально-экономические и технологические последствия. По способу фиксирования информации протоколы могут быть рукописные (преимущественно очных ОСС) и печатные, которые преобладают на очно-заочных и заочных голосованиях. Протокол – это наличный документ. Исследователь должен быть собственником помещения, чтобы инициировать ОСС и принять в нем участие по интересующим его проблемам, чтобы протокол стал целевым документом.

Необходимо отметить, что исследователь может присутствовать на очном этапе голосования как приглашенное лицо, наблюдатель, фиксирующий и анализирующий непосредственно ход голосования, однако ввиду того, что на очных ОСС крайне редко набирается кворум, этот формат становится экзотическим в современных российских реалиях. В то же время само место проведения ОСС может представлять интерес для исследователя – нередки случаи, когда очный этап голосования проводился не во дворе, а в конкретном подъезде или даже в квартире одного из инициаторов ОСС, в офисе УК или вообще в арендованном для этого мероприятия помещении.

Первое, что должно интересовать исследователя протокола ОСС, – кто являлся инициатором ОСС, собственник (несколько собственников помещений) либо УК. Исходя из этого можно судить о наличии инициативной группы в МКД или даже избранного совета МКД.

Второе – это председатель и секретарь ОСС, которые зачастую и выступают в качестве инициаторов и могут входить в совет МКД. По данной позиции или ее отсутствию (что на сегодняшний день допустимо) в протоколе можно также судить о наличии инициативных собственников в МКД. Вопросы об избрании председателя и секретаря ОСС, месте хранения копий протоколов, способе уведомления собственников и т.п. относятся к процедурным и представляют куда меньший интерес, нежели вопросы, относящиеся к компетенции ОСС в соответствии с частью 2 статьи 44 ЖК РФ [3]:

- выбор способа управления МКД;
- вопросы текущего ремонта ОИ;
- вопросы капитального ремонта и размера взноса на него, реконструкции дома;
- вопросы, касающиеся пределов и ограничений пользования земельным участком, на котором расположен МКД;
- вопросы озеленения и благоустройства;
- вопросы передачи в пользование третьим лицам ОИ в МКД, в том числе установка рекламных конструкций;
- выбор информационной системы для проведения ОСС, администраторов и т.п.;
- избрание совета МКД, председателя совета, наделение определенными полномочиями;
- вопросы перевода жилого помещения в нежилое и др.

В-третьих, вызывает определенный интерес соотношение площадей жилых и нежилых помещений, собственники которых приняли участие в ОСС. Этот показатель может характеризовать как уровень взаимодействия собственников нежилых помещений с жильцами, что довольно редкое явление, так и непосредственно заинтересованность этих собственников в решении вопросов, связанных с МКД, где у них располагается офисное помещение, магазин и т.п.

Формулирование вопросов повестки голосования само по себе является показателем знания собственниками действующих норм ЖК РФ – нередки случаи вынесения вопросов на голосование, не относящиеся к компетенции ОСС.



Повестка голосования отражает характер проблем, которые наиболее актуальны для собственников в тот или иной период времени. В то же время распределение процента голосов «За», «Против» и «Воздержался» отражает отношение большинства собственников (в случае наличия кворума) к решению вопросов, вынесенных на голосование инициатором. Голосование по взаимосвязанным вопросам может характеризовать принятие решения собственниками по этим вопросам как определенный тип социального действия [1]:

– целерациональное, когда собственники голосуют «За» по вопросу установки шлагбаумов и «За» по вопросу увеличения размера платы за содержание ОИ в связи с изменением его состава;

– ценностнорациональное, когда собственники голосуют против установки контейнерной площадки вблизи дома или площадки для выгула собак вблизи детского городка;

– традиционное, когда собственник одной квартиры голосует так же, как сосед по лестничной площадке – в небольших МКД, где соседи зачастую знают друг друга и таким образом нередко встречаются протоколы ОСС с единогласным принятием решения по тем или иным вопросам;

– аффективное, когда, например, собственники голосуют против избрания председателя и секретаря собрания.

Рассматривая протоколы ОСС в динамике, можно проанализировать уровень активности собственников – существуют МКД, где ОСС не проводятся годами, что свидетельствует о незнании либо игнорировании собственниками норм действующего законодательства (часть 1 статьи 45 ЖК РФ), и наоборот, дома, где собственники проводят внеочередные ОСС чаще, чем раз в год, что характеризует их как активных и ответственных за ОИ собственников.

В качестве ограничения применения метода анализа официальной информации и документов, раскрываемых УК и ТСЖ, можно выделить следующие проблемы:

1. Ввиду того, что решения собственников (бюллетени) имеют персональные данные, они не входят в перечень документов, размещаемых для ознакомления неограниченному кругу лиц. В связи с этим исследователь не в состоянии проанализировать половозрастную структуру голосующих, а также осуществить как таковую выборку собственников. Таким образом протокол ОСС – это безличный документ [9, с. 211].

2. Применяя подобный метод исследования, необходимо вручную осуществлять подбор МКД, так как существующие информационные системы и не связанные друг с другом сайты УК и ТСЖ не представляют возможности поиска домов по количеству этажей, подъездов, жилых помещений и т.п.

3. Исследователь ограничен кругом вопросов, с одной стороны, отнесенных ЖК РФ к компетенции ОСС, с другой – фактическими повестками голосования на исследуемых МКД.

4. Несмотря на официальный статус раскрываемой УК и ТСЖ информации и документов не исключены случаи фальсификации данных, подтверждение которых в отдельных случаях возможно лишь в судебном порядке. В то же время, как отмечает В.А. Ядов, следует различать надежность, под-

линность самого документа и достоверность сообщаемых в нем сведений [9, с. 212].

5. Официальная информация и документы по МКД носят динамический характер ввиду того, что размещены в сети Интернет, а УК и ТСЖ вправе вносить изменения, например, в технические характеристики дома и т.п. По мнению Д.Л. Сиволова, – это принципиальное отличие от других форм документов, исследуемых социологами [7].

Г.В. Осипов отмечал, что анализ документов дает исследователю возможность увидеть многие важные стороны социальной жизни, и отдельные стороны этой жизни в многоквартирных домах теперь перестают быть исключением, так как теперь это оформлено документально и доступно для широкого круга исследователей [6, с. 275].

Учитывая имеющиеся ограничения, данный метод может служить тем не менее неплохим дополнением к методам прямого наблюдения и опросным методам исследования проблем в поле жилищной социологии. Применение в дальнейшем метода при изучении большого количества МКД может выявить как преимущества, так и новые недостатки, что, однако, не сделает его менее привлекательным для проведения кабинетного исследования ввиду использования вторичных данных, что позволяет не только экономить ресурсы исследователя (материальные, временные и т.п.), но и решать серьезные научные задачи [8, 10].

Таким образом, новаторский метод анализа официальной информации и документов по управлению многоквартирными домами представляется довольно полезным инструментом в руках исследователя, изучающего современные проблемы в области жилищной социологии в России.

### Литература

1. Вебер М. Избранные произведения / пер. с нем.; сост., общ. ред. и послесл. Ю.Н. Давыдова; предисл. П.П. Гайденко. М.: Прогресс, 1990. 808 с.
2. Ермишина А., Клименко Л. В поисках эффективных собственников в многоквартирном доме // Экономическая социология. 2010. Т. 11. № 4. С. 105–136.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019).
4. Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (с изменениями от 27.03.2018).
5. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
6. Рабочая книга социолога / под общ. ред. и с предисл. Г.В. Осипова; изд. 4-е, стереотипное. М.: КомКнига, 2006. 480 с.
7. Сиволов Д.Л. Интернет-сайт как предмет социологического исследования: метод анализа интерактивных документов // Вестник Челябинского государственного университета. 2007. № 16. С. 139–143.
8. Стрельникова А.В. Вторичные данные как информационный ресурс: специфика и порядок работы // Вестник Российского государственного гуманитарного университета. Серия «Философия. Социология. Искусствоведение». 2010. № 3. С. 30–43.

9. Ядов В.А. Стратегия социологического исследования. Описание, объяснение, понимание социальной реальности. 6-е изд. М.: ИКЦ «Академкнига»; «Добросвет», 2003. 596 с.
10. Bowen G.A. Document Analysis as a Qualitative Research Method // *Qualitative Research Journal*. 2009. Vol. 9. № 2. P. 27–40.
11. Аналитика // Реформа ЖКХ. URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics>
12. Размещение информации в субъектах Российской Федерации // ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/implementation-map>
13. Раскрытие информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 // Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска. URL: <http://731.degkh.ru/>

### Bibliography

1. *Veber M.* Izbrannye proizvedeniya / per. s nem.; sost., obshh. red. i poslesl. Ju.N. Davydova; predisl. P.P. Gajdenko. М.: Progress, 1990. 808 p.
2. *Ermishina A., Klimenko L.* V poiskah jeffektivnyh sobstvennikov v mnogokvartirnom dome // *Jekonomicheskaja sociologija*. 2010. T. 11. № 4. P. 105–136.
3. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 N 188-FZ (red. ot 26.07.2019).
4. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 23 sentjabrja 2010 g. N 731 «Ob utverzhenii standarta raskrytija informacii organizacijami, osushhestvljajushhimi dejatel'nost' v sfere upravlenija mnogokvartirnymi domami» (s izmenenijami ot 27.03.2018).
5. Prikaz Ministerstva stroitel'stva i zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva RF ot 22 dekabrja 2014 g. N 882/pr «Ob utverzhenii form raskrytija informacii organizacijami, osushhestvljajushhimi dejatel'nost' v sfere upravlenija mnogokvartirnymi domami».
6. *Rabochaja kniga sociologa / pod obshh. red. i s predisl. G.V. Osipova; izd. 4-e, stereotipnoe.* М.: KomKniga, 2006. 480 p.
7. *Sivovolov D.L.* Internet-sajt kak predmet sociologicheskogo issledovanija: metod analiza interaktivnyh dokumentov // *Vestnik Cheljabinskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2007. № 16. P. 139–143.
8. *Strel'nikova A.V.* Vtorichnye dannye kak informacionnyj resurs: specifika i porjadok raboty // *Vestnik Rossijskogo gosudarstvennogo gumanitarnogo universiteta. Serija «Filosofija. Sociologija. Iskusstvovedenie»*. 2010. № 3. P. 30–43.
9. Ядов В.А. Стратегия социологического исследования. Описание, об#яснение, понимание social'noj real'nosti. 6-е изд. М.: ИКЦ «Академкнига»; «Добросвет», 2003. 596 p.
10. Bowen G.A. Document Analysis as a Qualitative Research Method // *Qualitative Research Journal*. 2009. Vol. 9. № 2. P. 27–40.
11. Аналитика // Реформа ZhKH. URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics>
12. Razmeshhenie informacii v sub#ektah Rossijskoj Federacii // GIS ZhKH. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/implementation-map>
13. Raskrytie informacii organizacijami, osushhestvljajushhimi dejatel'nost' v sfere upravlenija mnogokvartirnymi domami, v sootvetstvii s Postanovleniem Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 23.09.2010 № 731 // Departament jenergetiki, zhilishhnogo i kommunal'nogo hozjajstva goroda Novosibirskaja. URL: <http://731.degkh.ru/>