

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

В рамках законодательной базы Республики Беларусь получил распространение термин общее имущество. Учитывая проблематику, всем субъектам отношений в области менеджмента недвижимости общей долевой собственности – организациям собственников и организациям застройщиков, управляющим организациям, самим собственникам помещений необходим механизм, который мог бы позволить наиболее объективно оценить качество и эффективность деятельности по управлению общим имуществом (УОИ).

Можно выделить следующие составляющие УОИ:

1) обеспечение сохранности общего имущества, то есть предотвращение его разрушения, хищения, повреждения и т.д.;

2) содержание общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, то есть своевременное осуществление ремонтных работ, обеспечение соответствия состояния общего имущества требованиям технических нормативных правовых актов, санитарным правилам и нормам и др.;

3) решение вопросов владения и пользования общим имуществом, то есть обеспечение соблюдения права собственников помещений, на владение и пользование общим имуществом и исполнения их обязанностей, связанных с таким владением и пользованием, в соответствии с законодательством;

4) решение иных вопросов, связанных с общим имуществом, в соответствии с законодательством (представление интересов собственников помещений, в государственных органах, иных организациях при совершении юридически значимых действий в отношении общего имущества и др.). Проведя анализ экспертных мнений, предлагается для оценки качества УОИ использовать систему показателей с учётом следующих требований:

- сравнение по этим показателям должно обеспечивать возможность оценивать качество УОИ на основании одинаковых параметров и индексов;

- параметры и индексы должны наиболее полно отражать реальное положение;

- данные для оценки должны быть открытыми и доступными;

- необходимо предусмотреть возможность оценки и сравнения разных форм управления;

- возможность участия в оценке собственников.