

СИСТЕМА ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Управление общим имуществом совместного домовладения (далее-УОИ) - услуга по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения [1]. Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на смежных земельных участках, или в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенных на одной придомовой территории, у двух и более собственников [2].

Всем субъектам отношений в сфере УОИ – Министерству ЖКХ Республики Беларусь, городским и районным администрациям, 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 [3].

Сложность оценки качества управления общим имуществом МЖД состоит в том, что несмотря на то, что существуют нормативы и стандарты качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, технические нормативные правовые акты все ещё недостаточно чётко решены и подробно рассмотрены многие вопросы.

Наиболее подходящими методами для оценки качества УОИ являются экспертная и параметрическая оценки.

На основе изученного материала предлагается система показателей, параметров и индексов для оценки качества УОИ состоящая из: 7 показателей; 15 параметров; 42 индексов.

Система показателей, параметров и индексов для оценки качества УОИ.

1. Обеспечение сохранности общего имущества:
 - 1.1. Технические параметры
 - 1.1.1. Наличие системы видеонаблюдения

- 1.1.2. Наличие системы контроля и управления доступом (СКУД)
- 1.2. Юридические параметры
 - 1.2.1. Наличие страхования недвижимого имущества
- 1.3. Экономические параметры
 - 1.3.1. Постановка имущества на учёт
 - 1.3.2. Проведение инвентаризаций
- 2. Содержание общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии
 - 2.1. Наличие и полнота эксплуатационно-технической документации ЭТД
 - 2.1.1. Эксплуатационно-технический паспорт с приложениями
 - 2.1.2. Акты общих и частичных плановых технических осмотров здания
 - 2.1.3. Журнал технической эксплуатации
 - 2.1.4. Графики проведения планово-предупредительных работ по видам работ (сантехнические, общестроительные, электротехнические, благоустройство и санитарное содержание территории)
 - 2.1.5. Памятки по эксплуатации здания
 - 2.1.6. Энергетический паспорт на здание
 - 2.1.7. Проектно-сметная документация.
 - 2.1.8. Паспорта на смонтированное оборудование (лифты, насосы, кондиционеры и т.д.)
 - 2.2. Объем выполнения работ
 - 2.2.1. Объем средств, направленных на текущий ремонт и техническое обслуживание конструктивных элементов
 - 2.2.2. Объем средств, направленных на текущий ремонт и техническое обслуживание инженерного оборудования
 - 2.2.3. Объем средств, направленных на санитарное содержание
 - 2.2.4. Объем средств, направленных на благоустройство и озеленение
- 3. Решение вопросов владения и пользования общим имуществом
 - 3.1. Обеспечение соблюдения права собственников, на владение и пользование общим имуществом
 - 3.1.1. Наличие договоров с собственниками
 - 3.1.2. Наличие выборных органов управления и их работа
 - 3.1.3. Наличие системы отчетности перед собственниками
 - 3.1.4. Использование общего имущества согласно целевому назначению этого имущества

- 3.2. Обеспечение исполнения обязанностей собственников, связанных с владением и использованием общим имуществом
 - 3.2.1. Доля просроченных платежей у собственников
 - 3.2.2. Средний срок задержки оплаты
 - 3.2.3. Количество предписаний на устранение нарушений правил пользования общим имуществом
- 4. Решение иных вопросов, связанных с общим имуществом, в соответствии с законодательством
 - 4.1. Представление интересов собственников
 - 4.1.1. В государственных органах
 - 4.1.2. Иных организациях
 - 4.2. Участие в общественной деятельности
 - 4.2.1. Просветительской
 - 4.2.2. Досуговой
- 5. Организационно-хозяйственная состоятельность
 - 5.1. Организационная зрелость
 - 5.1.1. Система менеджмента (набор взаимосвязанных или взаимодействующих элементов организации для установления политик, целей и процессов для достижения этих целей)
 - 5.1.2. Планирование, внедрение, измерение, улучшение
 - 5.1.3. Соответствие кадрового состава
 - 5.2. Хозяйственная состоятельность
 - 5.2.1. Сроки устранения аварий
 - 5.2.2. Наличие необходимых ресурсов
 - 5.2.3. Риск-менеджмент
- 6. Эффективность экономического управления
 - 6.1. Критерии стоимости
 - 6.1.1. Стоимость услуг по управлению
 - 6.1.2. Стоимость содержания общего имущества
 - 6.2. Финансовые критерии
 - 6.2.1. Наличие оценки необходимого финансирования для удовлетворения оперативных и долгосрочных потребностей
 - 6.2.2. Соотношение необходимого финансирования и доступного финансирования
- 7. Взаимодействие с потребителями
 - 7.1. Понимание требований и ожиданий потребителей
 - 7.1.1. Количество обращений
 - 7.1.2. Отношение общего количества обращений к обоснованным
 - 7.2. Качество взаимодействия с потребителями
 - 7.2.1. Наличие судебных споров

7.2.2. Наличие системы контроля удовлетворённости потребителей

Данная оценка может включать следующие этапы: Определение объекта оценки; Составление портфеля общего имущества объекта оценки; Сбор сведений для расчёта индексов; Расчёт индексов; Сведение результатов.

Проведя анализ практики развития сферы управления общим имуществом, можно сделать следующие выводы:

1. В Республике Беларусь назрела необходимость повышения качества управления с целью реализации экономических и социальных целей.

2. Сложность оценки качества управления общим имуществом объясняется сложностью и разнонаправленностью объекта оценки.

3. Наиболее подходящими методами для оценки качества УОИ являются экспертная и параметрическая оценки.

4. Предлагается система показателей, параметров и индексов для оценки качества УОИ.

5. Система состоит из 7 показателей, 15 параметров, 42 индексов.

6. Индексы имеют числовое значение.

7. Числовое значение индексов позволяет использовать математические методы и возможности анализа с применением современных информационно-коммуникационных технологий.

8. Система позволяет генерировать для экспертизы выборки, в том числе по заданному набору показателей, параметров и индексов.

9. Есть возможность визуализировать результаты оценки качества УОИ.

10. В результате анализа можно определять направления устранения несоответствий и совершенствования УОИ.

ЛИТЕРАТУРА

1 Жилищный кодекс Республики Беларусь. Статья 1, пункт 58 // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk1200428> (дата обращения: 06.08.2021).

2 Жилищный кодекс Республики Беларусь. Статья 146, пункт 1 // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk1200428> (дата обращения: 06.08.2021).

3 Информация Министерства жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mjkh.gov.by/ofitsialnye-dokumenty> (дата обращения: 19.05.2019).