

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

***Аннотация.** Данный доклад является развитием ранее рассмотренных автором вопросов оценки и изучения качества управления общим имуществом совместного домовладения в Республике Беларусь. Актуальность выбранной темы обосновывается тем, что услуга по управлению общим имуществом совместного домовладения затрагивает всех жителей страны, являющихся потребителями жилищно-коммунальных услуг.*

Y.Y. Kovalyev

Belarusian State Technological University
Minsk, Belarus

QUALITY MEASURE SYSTEM OF FACILITY MANAGEMENT IN CONDOMINIUM IN THE REPUBLIC OF BELARUS

***Abstract.** In this report is being considered problems of measure and discover quality of facility management in condominium in the Republic of Belarus. Outcomes of performance evaluation were identified and analyzed. The relevance of the chosen topic is justified by the fact that the housing and communal services affect all residents of the country, as they are consumers of housing and communal services.*

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].

Введение услуги по управлению общим имуществом предусмотрено Положением о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми

помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 № 571. Изменения, принятые в апреле 2021 года, дополнили данный документ главой 17 «Плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения». В ней отмечается, что плата за эту услугу ежемесячно вносится плательщиками ЖКУ, являющимися участниками совместного домовладения. Исчисляться она будет соразмерно общей площади принадлежащего собственнику жилья и нежилых помещений в доме [3].

Жилищно-коммунальные услуги подразделяются на основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги.

К основным жилищно-коммунальным услугам относятся:

горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (коммунальные услуги);

техническое обслуживание;

санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома;

текущий ремонт;

капитальный ремонт;

техническое обслуживание лифта. [4]

Перечень дополнительных жилищно-коммунальных услуг утверждён постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 N 99 (ред. от 04.12.2021) "О мерах по реализации Закона Республики Беларусь "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг" и включает в себя установку и (или) техническое обслуживание запорно-переговорных устройств жилого дома; установку и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения за жилым домом и придомовой территорией; организацию работы и содержание вахтеров (консьержей) в многоквартирном жилом доме; аренду и (или) замену напольных грязезащитных ковровых покрытий; обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание.

Таким образом, услуга по управлению общим имуществом не относится ни к основным, ни к дополнительным ЖКУ. И если оценка качества оказания имеющихся ранее ЖКУ достаточно полно проработана и закреплена в законодательстве, то оценка качества управления общим имуществом в настоящее время отсутствует.

Так же необходима методика, направленная на повышения качества управления общим имуществом совместного домовладения с

целью реализации экономических и социальных целей.

Учитывая то, что большинство жилищного фонда в Беларуси является частной собственностью, принадлежащей гражданам как объекты недвижимого имущества, расположенные в совместном домовладении, т.е. имущественном комплексе, находящемся в собственности двух и более лиц, УОИ в той или иной степени затрагивает практически всех граждан Республики. Субъектами отношений в сфере УОИ являются-Министерство ЖКХ Республики Беларусь, городские и районные администрациям, организации собственников и организации застройщиков, управляющие организации, собственники помещений.

Особенностью оценки качества УОИ является многогранность предмета оценки. В УОИ входят экономическое, техническое, юридическое, социальное направление. Таким образом под управлением общим имуществом следует понимать междисциплинарное направление деятельности, которое посвящено координации людей и организаций, интеграция отдельных процессов в рамках организации, которые обслуживают и развивают определённые, согласованные службы.

Ранее мной предложена система показателей, параметров и индексов для оценки качества УОИ состоящая из:

- 7 показателей;
- 15 параметров;
- 42 индекса [5].

Так как значительная часть УОИ является плохо формализуемой, наиболее подходящим методом оценки качества управления УОИ является экспертная параметрическая оценка.

Для создания методики экспертной параметрической оценки качества УОИ на основе системы предлагается использование периодов и единиц расчёта индексов.

Актуальные данные об индексах получают из документированной информации организации, оказывающей услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения. Это информация управленческого, кадрового, технического, юридического, экономического направлений.

Для каждого из индексов по итогам экспертной оценки определён удельный вес. Кроме того, установлено ранжирование значения индексов, в зависимости от него индекс умножается на определённый коэффициент:

- высший-коэффициент 1,0
- приемлемый -коэффициент 0,75

низкий -коэффициент 0,5
критический -коэффициент 0,25
недопустимый-коэффициент 0,0

Методика оценки качества УОИ состоит из 5 этапов:

- а) определение объекта оценки;
- б) классификация находящихся в управлении оцениваемой организации объектов недвижимости, составление портфеля общего имущества объекта оценки;
- в) получение информации для расчёта индексов;
- г) расчёт индексов;
- д) сведение результатов и оформление.

Список использованных источников

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:<https://gkx.by/poleznye-sovety/3260-cto-takoe-upravlenie-obshchim-imushchestvom-i-pochemu-podesheveyut-nekotorye-zhku> (дата обращения:11.08.2022).

4.Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 N 405-3 (ред. от 18.12.2019) "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг". Статья 4 // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=h10800405>(дата обращения: 06.08.2022).

5. Ковалёв Ю. Ю. Система оценки качества управления общим имуществом совместного домовладения в Республике Беларусь / Ю. Ю. Ковалёв // Новая Экономика. -2021.-№ 2.- С.83-88.