

АДМИНИСТРАЦИЯ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 29 июня 2011 г. N 588

О ПОВЫШЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ ПО СОЗДАНИЮ РЕЙТИНГА УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ЛИБО ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ ИЛИ ИНЫХ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КООПЕРАТИВОВ ПЕРЕД СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

В целях повышения ответственности управляющих организаций, товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказания жилищно-коммунальных услуг, обеспечения организации систематической работы по анализу и выработке мероприятий, способствующих достижению соответствия предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг федеральным стандартам качества, постановляю:

1. Утвердить прилагаемые **типовые критерии** оценки эффективности работы в жилищной сфере управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Брянской области:

2.1. До 1 сентября 2011 года довести **типовые критерии** оценки эффективности работы в жилищной сфере управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - критерии оценки) до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем организации схода граждан, размещения критериев оценки в периодических средствах массовой информации, на официальном сайте муниципального образования Брянской области.

2.2. До 1 сентября 2011 года создать постоянно действующую комиссию с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в применении критериев оценки, подведении итогов оценки эффективности работы управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а также разъяснения положений Жилищного **кодекса** Российской Федерации.

2.3. Совместно с собственниками помещений в многоквартирном доме по результатам применения критериев оценки в срок до 1 декабря 2011 года в соответствии с полученными оценками сформировать рейтинг управляющих организаций, товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов (далее - рейтинг), осуществляющих деятельность на территории муниципального образования Брянской области.

2.4. Опубликовать рейтинг в периодических средствах массовой информации, разместить на официальных сайтах муниципальных образований Брянской области.

2.5. Информацию об исполнении Постановления представлять ежегодно в департамент топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области до 1 апреля и 1 октября.

3. Департаменту топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области ежегодно представлять обобщенную информацию в администрацию области до 15 декабря.

4. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя Губернатора Брянской области Кузавлева Е.Д.

Губернатор
Н.В.ДЕНИН

Утверждены
Постановлением
администрации
Брянской области
от 29 июня 2011 г. N 588

ТИПОВЫЕ КРИТЕРИИ
оценки эффективности работы в жилищной сфере
управляющей организации, товарищества собственников
жилья либо жилищного кооператива или иного
специализированного потребительского кооператива

1. Общие положения

1.1. Типовые критерии оценки эффективности работы в жилищной сфере управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - критерии оценки) устанавливают единый порядок оценки эффективности работы управляющих организаций, товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов (далее - управляющие организации), направлены на совершенствование системы контроля за соответствием качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг требованиям законодательства.

1.2. Критерии оценки носят рекомендательный характер, разработаны в целях оказания методической помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за выполнением управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом и касаются оценки работы управляющей организации по улучшению состояния общего имущества в доме, сохранности зданий, повышению качества предоставляемых услуг.

1.3. Оценка эффективности деятельности управляющей организации осуществляется комиссией, создаваемой собственниками помещений в многоквартирном доме.

Регламент проверок рассматривается на общем собрании собственников помещений и утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание.

1.4. Для оценки деятельности управляющей организации решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме создается комиссия из числа собственников помещений в данном доме численностью не менее трех человек.

1.5. Результаты оценки эффективности работы управляющих организаций учитываются при:

заключении (продлонгировании) договора управления многоквартирным домом (далее - договор управления);

внесении изменений в договор управления;

решении вопроса о досрочном расторжении договора управления;

привлечении управляющей организации к ответственности, установленной законом и (или) договором управления;

оценке деятельности управляющей организации, органов ее управления;

решении вопроса о досрочном переизбрании, избрании на новый срок правления председателя правления товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

утверждении отчетов управляющей организации.

2. Критерии качества работы управляющей организации по обеспечению технического состояния общего имущества многоквартирного дома, проведению текущего и капитального ремонта

2.1. Наличие и состояние следующей технической документации на многоквартирный дом, находящийся в управлении:

2.1.1. Технического паспорта, который содержит описание объектов недвижимости, выданного в установленном законодательством порядке.

2.1.2. Документов (актов) о приемке результатов работ, актов осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждений несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

2.1.3. Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства (для многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года).

2.1.4. Выписки из Единого государственного реестра объектов капитального строительства, содержащей сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

2.1.5. Копии кадастрового паспорта земельного участка, удостоверенной органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

2.1.6. Заверенной уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Брянской области копии градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка).

2.1.7. Проектной документации (копии проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома.

2.2. Наличие договоров управления со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.3. Наличие документации по результатам весеннего и осеннего осмотров объектов жилищного фонда, оформленной в порядке, установленном [Постановлением](#) Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

2.4. Наличие свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданных саморегулируемой организацией, субъектом которой является управляющая организация.

2.5. Участие в приемке работ по завершению текущего и капитального ремонта собственников помещений в данном доме или их представителей.

2.6. Поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

2.7. Соответствие нормативам и условиям договора управления объема и стоимости обязательных и дополнительных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, выполненных (оказанных) управляющей организацией за истекший период.

2.8. Соответствие нормативам и условиям договора управления многоквартирным домом качества обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

2.9. Наличие выполненных в установленный срок предписаний государственной жилищной инспекции Брянской области об устранении нарушений законодательства Российской Федерации.

2.10. Соблюдение графика осмотра общего имущества, установленного договором управления.

2.11. Соответствие температурно-влажностного режима нормативам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2.12. Соблюдение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством о пожарной безопасности.

2.13. Исправность освещения мест общего пользования.

2.14. Наличие сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги в пределах 97 - 100 процентов.

2.15. Применение управляющей организацией страхования ответственности.

2.16. Принятие управляющей организацией мер по обеспечению исполнения своих обязательств: безотзывная банковская гарантия, залог депозита.

3. Критерии качества работы управляющей организации с собственниками, арендаторами, нанимателями

3.1. Ежегодное представление управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года N 731.

3.2. Организация работы с обращениями граждан: регистрация поступающих письменных, устных обращений о качестве предоставления жилищно-коммунальных услуг в прошитом, пронумерованном, проштампованном журнале записи обращений граждан либо в электронном виде.

3.3. Рассмотрение жалоб граждан на санитарное содержание и благоустройство придомовой территории и исполнение решения по устранению их причин в

установленные законодательством Российской Федерации, договором управления либо согласованные с собственниками помещений в многоквартирном доме сроки.

3.4. Рассмотрение жалоб граждан на санитарное содержание мест общего пользования и исполнение решения по устранению их причин в установленные законодательством Российской Федерации, договором управления либо согласованные с собственниками помещений в многоквартирном доме сроки.

3.5. Рассмотрение жалоб граждан на работу лифта и исполнение решения по устранению их причин в установленные законодательством Российской Федерации сроки.

3.6. Отсутствие претензий на предоставление коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления с перерывами, превышающими допустимую продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг, установленных законодательством.

3.7. Рассмотрение жалоб граждан на несоответствие предоставляемых коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления федеральным стандартам качества, установленным законодательством.

3.8. Отсутствие повторных жалоб.

3.9. Отсутствие исковых заявлений о некачественном оказании услуг.

4. Критерии качества работы с ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями

4.1. Соответствие заключенных договоров количеству поставщиков жилищно-коммунальных услуг, подрядных организаций.

4.2. Наличие у организаций, привлеченных к обслуживанию и ремонту жилищного фонда, свидетельства о членстве в СРО.

4.3. Наличие опыта работы подрядной организации в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

4.4. Наличие подписанного договора о предоставлении коммунальных ресурсов в виде холодной, горячей воды, водоотведения между управляющей и ресурсоснабжающей организациями.

4.5. Наличие подписанного договора о предоставлении коммунальных ресурсов в виде тепловой, электрической энергии, природного газа между управляющей и ресурсоснабжающей организациями.

4.6. Отсутствие задолженности управляющей организации перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг, подрядными организациями.

4.7. Отсутствие претензий собственников помещений в многоквартирном доме на качество выполнения подрядной организацией текущего, капитального ремонта.

4.8. Устранение подрядной организацией в сроки, указанные в договоре подряда, скрытых дефектов качества выполнения текущего, капитального ремонта.

4.9. Наличие системы управления качеством работ, предусматривающей регламентацию производственных взаимоотношений, ответственность подразделений и конкретных специалистов заказчика, управляющей организации и подрядных (субподрядных) организаций за качество работ на всех этапах ремонта здания.

5. Критерии качества подготовки работников управляющей организации

5.1. Опыт работы управляющей организации в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда не менее двух лет.

5.2. Прохождение сотрудниками управляющей организации обучения на курсах повышения квалификации, ежегодная их аттестация.

5.3. Наличие высшего профессионального или среднего специального образования у руководителей и специалистов управляющей организации, стажа или опыта работы по специальности.

5.4. Отсутствие текучести кадров.

5.5. Отсутствие несчастных случаев и травматизма на производстве.

5.6. Наличие системы премирования в управляющей организации в зависимости от результатов труда работников и количества жалоб, претензий собственников, арендаторов, нанимателей на качество работ, услуг.

5.7. Наличие разработанной и внедренной системы контроля качества выполненных работ, оказанных услуг, соблюдения сроков исполнения работ, услуг, установленных законодательством.

6. Критерии социальной, финансово-экономической деятельности управляющей организации

6.1. Наличие прибыли (рентабельности), предусмотренной при формировании экономически обоснованного тарифа на жилищно-коммунальные услуги, на уровне 8 - 12 процентов.

6.2. Наличие дополнительных доходов, поступающих от использования управляющей организацией либо организацией, заключившей договор аренды с управляющей организацией, мест общего пользования, перечисляемых на расчетный счет дома.

6.3. Оснащенность многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и регулирования используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии.

6.4. Внедрение при проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома прогрессивных и оригинальных (в том числе собственных и впервые примененных) машин, механизмов, оборудования, приборов, материалов, конструкций, изделий, технологий и решений.

6.5. Внедрение прогрессивных информационных технологий (автоматизированных систем управления).

6.6. Отсутствие в управляющей организации задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период ресурсоснабжающим и подрядным организациям в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов управляющей организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

6.7. Отсутствие в управляющей организации кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 50 процентов балансовой стоимости активов управляющей организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

7. Порядок оценки эффективности работы управляющей организации

При оценке деятельности управляющей организации следует руководствоваться нормативными документами, которые регламентируют предоставление жилищно-коммунальных услуг и услуг по управлению жилищным фондом.

Эффективность работы управляющей организации оценивается путем присвоения баллов по каждому критерию в соответствии с таблицей оценки критериев эффективности работы в жилищной сфере управляющей организации, товарищества собственников

жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива согласно приложению к настоящим типовым критериям (далее - баллы).

Баллы по критерию в соответствии с таблицей присваиваются, если управляющая организация выполняет условие критерия.

По результатам оценки управляющая организация набирает:

112 баллов (100 процентов) - полное соответствие действующим правилам и нормам (отличное качество работ и услуг по данному показателю);

94 - 111 баллов - хорошая организация работы управляющей организации;

68 - 93 балла - удовлетворительный уровень предоставления услуг и работ по данному направлению;

ниже 68 баллов - несоответствие действующим нормам и правилам - неудовлетворительная оценка качества работы;

0 (ноль) присваивается критерию, если управляющая организация не выполняет условия критерия.

Приложение
к Типовым критериям оценки
эффективности работы в жилищной сфере
управляющей организации,
товарищества собственников жилья
либо жилищного кооператива
или иного специализированного
потребительского кооператива

ТАБЛИЦА
оценки критериев эффективности работы в жилищной
сфере управляющей организации, товарищества
собственников жилья либо жилищного кооператива
или иного специализированного
потребительского кооператива

№ критерия	Наименование критерия, оценка в баллах
	2. Критерии качества работы управляющей организации по обеспечению технического состояния общего имущества многоквартирного дома, проведению текущего и капитального ремонта
2.1.1.	2
2.1.2.	2
2.1.3.	2
2.1.4.	2
2.1.5.	2
2.1.6.	2
2.1.7.	2
2.2.	5

2.3.	5
2.4.	1
2.5.	2
2.6.	1
2.7.	1
2.8.	1
2.9.	1
2.10.	1
2.11.	1
2.12.	1
2.13.	1
2.14.	2
2.15.	1
2.16.	1
Итого	39
	3. Критерии качества работы управляющей организации с собственниками, арендаторами, нанимателями
3.1.	5
3.2.	5
3.3.	1
3.4.	1
3.5.	1
3.6.	5
3.7.	1
3.8.	2
3.9.	1
Итого	22
	4. Критерии качества работы с ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями
4.1.	1
4.2.	5
4.3.	2
4.4.	5
4.5.	5
4.6.	2
4.7.	1
4.8.	1
4.9.	2
Итого	24
	5. Критерии качества подготовки работников управляющей организации
5.1.	2
5.2.	2
5.3.	2
5.4.	1

5.5.	1
5.6.	1
5.7.	2
Итого	11
	6. Критерии социальной, финансово-экономической деятельности управляющей организации
6.1.	2
6.2.	1
6.3.	5
6.4.	2
6.5.	2
6.6.	2
6.7.	2
Итого	16
Всего	112
