

УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ВЫБОРЕ И ЗАКЛЮЧЕНИИ КОНТРАКТОВ С ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ НА УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

И.В. Корохова, О.И. Шаталова

Ставрополь, Россия

АНО ВО «Северо–Кавказский социальный институт»

В статье представлены результаты исследования проблемы взаимодействия стейкхолдеров при заключении контрактов с подрядными организациями по предоставлению услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме обеспечивающих нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания в рамках муниципального образования – Невинномысск Ставропольского края. Определено, что управляющая организация самостоятельно выполняет расчет стоимости услуг и представления в электронной форме. Авторы пришли к выводу о необходимости изменения процесса заключения контрактов с подрядными организациями с ориентацией на клиента.

Ключевые слова: жилищно–коммунальное хозяйство, заключение контрактов, оказание услуг, подрядная организация

PARTICIPATING OF FLAT OWNERS IN THE SELECTION AND CONCLUSION OF SERVICES CONTRACTS FOR THE MAINTAINING COMMON PROPERTY IN BLOCK OF FLATS WITH CONTRACTING COMPANY

I.V. Korokhova, O.I. Shatalova

Stavropol, Russia

North Caucasus Social Institute

In the paper presents the research results of the interaction between stakeholders with contract company in the signing contract for the maintenance of the common property in the block of flats on the municipality territory – Nevinnomyssk city, Stavropol Region. It has been determined that the management company independently calculates to cost utilities services and submits theirs in online form. The authors have made the conclusion about necessary to change the process of signing contracts with contractor company with a focus on the owners flat.

Keywords: housing and utilities services, sign a contract, performance services, contractor company

На современном этапе развития социально–экономических отношений в Российской Федерации, отрасль жилищно–коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) является одной из приоритетных направлений развития экономики страны. Отрасль ЖКХ включает в себя целый комплекс подотраслей, которые обеспечивают соответствующее состояние общего имущества многоквартирных домов (далее – ОИ МКД), инженерной инфраструктуры, благоприятные социальные условия жизнеобеспечения в помещениях граждан. Следовательно, вопрос развития процесса оказания услуг, в соответствии с ГОСТом Р56038–2023, по содержанию ОИ МКД является актуальным и нуждается в детальном изучении.

Принятие Жилищного кодекса Российской Федерации утвердило право граждан на владение и пользование жилым помещением, а организациям, оказывающим услуги по управлению многоквартирными домами, право выбора формы собственности.

Муниципальные унитарные организации в большинстве случаев были преобразованы в организации частной формы собственности.

Это позволило им самостоятельно выполнять расчет стоимости услуг по содержанию ОИ МКД.

В силу того, что численность работников таких организаций максимально сокращена, отсутствуют специалисты по ремонту конструкторских элементов зданий, инженерных систем и другие узкие специалисты, управляющие организации самостоятельно заключают контракты на оказание определенных видов услуг с подрядными организациями по содержанию ОИ МКД, включая техническое обслуживание внутридомового оборудования. На основании этого управляющая организация выполняет расчет стоимости услуг по содержанию ОИ МКД. Однако управляющая организация алгоритм расчета стоимости услуг собственникам помещений не предоставляет. Способ выполнения расчета стоимости услуг на законодательном уровне не определен, он производится каждой управляющей организацией для каждого отдельного объекта, которые находятся в их управлении. По итогу выполнения расчета стоимости услуг, управляющая организация добавляет данные о средней стоимости услуг по содержанию ОИ МКД в систему государственной информационной системе ЖКХ без расшифровки по статьям затрат.

Формирование бумажного архива выполнения расчета стоимости услуг по содержанию ОИ МКД осуществляется организациями сферы ЖКХ на основании нормативных правовых актов. Сохранение информации на бумажных носителях необходимо для проведения собрания собственников помещений, где управляющая организация б, обязана предоставить отчетную документацию по фактическим затратам выполненных работ за истекший год. Обязанностью управляющей организации является размещение в общедоступных местах, информационных стендах, электронной почте собственников вышеназванной информации за 10 дней до проведения собрания, так как не все собственники помещений имеют возможность работы в электронном формате. Управлением ЖКХ администрации города расчет стоимости услуг по содержанию ОИ МКД в электронном виде на сегодняшний день не производится.

В свою очередь, собственники помещений МКД получают отчет о фактической стоимости услуг только на отчетном собрании. Такой формат организации процесса оказания услуг по содержанию ОИ МКД не подразумевает ведение контроля действий управляющей организации при заключении контрактов с подрядными организациями со стороны собственников помещений. Все это вызывает у собственников помещений МКД недоверие к размеру стоимости услуг, указанному в контракте. Таким образом, проблемы предоставления качественных услуг по содержанию ОИ МКД побеждают обеспокоенность со стороны собственников помещений, что является постоянным источником социального напряжения.

Поскольку затраты на содержание ОИ МКД включают затраты на оплату услуг подрядных организаций, владельцы квартир имеют право контролировать расходы на содержание ОИ, включая оплату работ подрядных организаций 4.

Граждане каждого МКД должны активно принимать участие в организации мероприятий по обеспечению надлежащего содержания своего МКД, решать вопросы, касающиеся реализации своих правомочий. Стоит отметить, что содержание ОИ МКД – это система, включающая комплекс мер для организации эффективного взаимодействия управляющей организации с собственниками помещений МКД относительно владения, пользования и распоряжения ОИ МКД.

Расчет стоимости услуг по содержанию ОИ МКД, в рамках экономического обоснования, является актуальной проблемой для всех регионов Российской Федерации. Стоит отметить, что вопрос формирования стоимости услуг является сложно доказуемым с экономической точки зрения, в связи с чем, следует рассмотреть гипотезу – организация эффективного контроля стоимости услуг по содержанию ОИ МКД посредством четырехстороннего взаимодействия стейкхолдеров посредством использования цифрового инструментария 3.

Результаты проведенного исследования свидетельствуют о том, что с 2008 года началось активное развитие рынка квалифицированного управления МКД г. Невинномыска, где прослеживается проблема – отсутствие механизма участия представителя совета МКД при заключении контрактов с подрядными организациями.

Исходя из вышеизложенного, следует сделать вывод, что надлежащее содержание ОИ МКД – это идеал, который трудно достичь в своей совокупности. Также необходимо внедрение цифрового инструмента, позволяющего организовать взаимодействие заинтересованных сторон.

Результаты проведенного исследования позволяют сделать выводы, представляющие интерес к дальнейшему изучению процесса заключения контрактов с подрядными организациями по вопросу содержания ОИ МКД 1:

- необходимо внедрить клиентоориентированный подход в деятельность управляющих организаций при оказании услуг по содержанию ОИ МКД;
- развитие новой культуры управления (управление, основанное на фактах, уважение к людям);
- повышение качества оказываемых услуг за счет возможности выявления недобросовестных подрядчиков;
- снижение стоимости услуг за счет формализации процесса расчета (полностью отсутствует возможность: необоснованного завышения стоимости услуг ЖКХ, включены все существующие затраты, невозможно в процессе выполнения работ «накручивать» их стоимость), сокращения сроков и затрат на расчеты, снижения ошибок и возможных повторных расчетов вследствие ошибок.

ЛИТЕРАТУРА

1. Архипенко, Ю.А. Совершенствование организационно–экономического механизма управления многоквартирными домами / Ю.А. Архипенко, А.А. Мигел // *Russian Economic Bulletin*. – 2021. – Т. 4, № 5. – С. 127–132. – EDN BBODTQ.

2. Гукасова, Н.Р. Развитие системы общественного контроля в сфере жилищно–коммунального хозяйства в России / Н.Р. Гукасова, С.Ю. Лесков // *Вестник экспертного совета*. – 2020. – № 1(20). – С. 48–51. – EDN WPVQXO.

3. Елизарова, Е.С. Удовлетворенность населения услугами ЖКХ как индикатор качества оказания услуг / Е.С. Елизарова // *Управление экономическими системами : Материалы XV Международной научно–практической конференции*, Чита, 28 октября 2021 года / Ответственный редактор О.А. Баранова. – Чита: Забайкальский государственный университет, 2021. – С. 26–31. – EDN APLLZG.

4. Елизарова, Е.С. Особенности оказания услуг ЖКХ в условиях естественных монополий / Е.С. Елизарова // *Управление экономическими системами : Материалы XV Международной научно–практической конференции*, Чита, 28 октября 2021 года / Ответственный редактор О.А. Баранова. – Чита: Забайкальский государственный университет, 2021. – С. 21–25. – EDN KVNXXN.

5. Лопоносов, Е.В. Проблемы развития отрасли ЖКХ / Е.В. Лопоносов, Н.В. Климовских // *Экономика и политика в эпоху структурных институциональных изменений : Материалы VI Международной научно–практической конференции*, Краснодар, 17 ноября 2022 года. – Краснодар: ФГБУ "Российское энергетическое агентство" Минэнерго России Краснодарский ЦНТИ– филиал ФГБУ "РЭА" Минэнерго России, 2022. – С. 447–452. – EDN OWIRLF.

6. Никифорова, Н.Н. Проблема определения круга объектов жилищных прав в Жилищном кодексе Российской Федерации / Н. Н. Никифорова // *Семейное и жилищное право*. – 2021. – № 3. – С. 41–44. – DOI 10.18572/1999–477X–2021–3–41–44. – EDN VGXUBY.