



**МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17.03.2023 № 35-РВ

г. Красногорск

Об утверждении Методики оценки деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Московской области

В соответствии с пунктом 11 Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 03.10.2013 № 787/44 «Об установлении штатной численности и утверждении Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Московской области», в целях обеспечения безопасных и комфортных условий проживания населения Московской области в многоквартирных домах:

1. Утвердить прилагаемую Методику оценки деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Московской области (далее – Методика).

2. Рекомендовать при оценке деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Московской области, руководствоваться положениями Методики.

3. Признать утратившими силу:

распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 06.04.2021 № 153-РВ «Об утверждении Положения об оценке эффективности деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом на территории Московской области»;

распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 14.05.2021 № 206-РВ «О внесении изменений

001912

в Положение об оценке эффективности деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом на территории Московской области»;

распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 27.05.2021 № 232-РВ «О приостановлении действия распоряжения Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области».

4. Организационному управлению Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

5. Настоящее распоряжение вступает в силу с даты его подписания.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Министр жилищно-коммунального
хозяйства Московской области



А.А. Велиховский

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением Министерства
жилищно-коммунального
хозяйства Московской области
от « ____ » _____ № ____

МЕТОДИКА
оценки деятельности организаций, осуществляющих управление
многоквартирными домами на территории Московской области

1. Настоящая Методика оценки деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Московской области (далее – Методика) определяет критерии и порядок оценки деятельности организаций различной формы собственности, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Московской области (далее – МКД, Управляющая организация соответственно) и рекомендована к применению при проведении оценки деятельности Управляющих организаций.

2. Целями оценки деятельности Управляющих организаций являются:

- 1) обеспечение открытости и прозрачности деятельности Управляющих организаций;
- 2) стимулирование Управляющих организаций к улучшению качества предоставляемых услуг и взаимодействию с потребителями;
- 3) рост вовлеченности потребителей жилищно-коммунальных услуг в решение вопросов, связанных с управлением МКД.

3. Оценка деятельности Управляющих организаций осуществляется в соответствии с критериями, установленными в пункте 11 Методики.

4. Оценка деятельности Управляющих организаций осуществляется на основе анализа сведений, полученных из источников информации, определенных в пункте 8 Методики (далее – Источники информации).

5. Результаты оценки деятельности Управляющих организаций размещаются на официальном сайте государственного органа Московской области, проводившего оценку деятельности Управляющих организаций.

6. Оценка деятельности Управляющих организаций и опубликование её результатов осуществляется ежеквартально до 30 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

7. Отчетными периодами, по итогам которых осуществляется оценка деятельности Управляющих организаций, являются:

первый квартал (январь - март);
первое полугодие (январь - июнь);
девять месяцев (январь - сентябрь);
год (январь - декабрь).

8. Источниками информации являются:

1) государственная информационная система «Мобильная диспетчерская платформа», включая мобильное приложение «Проверки Подмосковья» (далее – МП);

2) автоматизированная информационная система автоматизации инспекционной деятельности Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – АИС ГЖИ Московской области);

3) автоматизированная информационно-аналитическая система «Мониторинг социально-экономического развития Московской области с использованием типового регионального сегмента ГАС «Управление» (далее – система ГАС «Управление»);

4) Единая информационно-аналитическая система жилищно-коммунального хозяйства Московской области (далее - ЕИАС ЖКХ);

5) электронный сервис Единая Диспетчерская служба Московской области (далее – ЕДС Московской области);

6) общество с ограниченной ответственностью «Московский областной единый информационно-расчетный центр» (далее ООО «МосОблЕИРЦ»).

9. Сведения, предоставляемые из Источников информации для целей Методики:

из ЕДС Московской области: количество поступивших заявок жителей в ЕДС Московской области;

из МП: количество обработанных Управляющей организацией заявок жителей Московской области в МП;

из ГАС «Управление»: численность сотрудников Управляющих организаций;

из ЕИАС ЖКХ: величина просроченной задолженности Управляющих организаций за потребленные коммунальные услуги перед ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО);

из АИС ГЖИ Московской области: количество МКД, находящихся в обслуживании Управляющих организаций, а также площадь МКД (за исключением информации противоречащей размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства)

от ООО «МосОблЕИРЦ»: сведения о переходе Управляющей организации на единую систему расчетов (далее – ЕСР)

10. Сведения из Источников информации предоставляются ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

11. Критериями оценки деятельности Управляющей организации являются:

1) K_1 – организация работы Управляющей организации в МП с применением поправочного коэффициента (качество отработки Управляющей организацией заявок в ЕДС Московской области).

Данный показатель характеризует качество отработки обращений граждан Управляющими организациями, скорость решения проблем, возникающих при управлении многоквартирным домом, а также основные проблемы жителей, с которыми они сталкиваются при эксплуатации многоквартирного дома;

2) K_2 – переход Управляющей организации на ЕСР за жилищные и коммунальные услуги.

Согласно п. 6 постановления Правительства Московской области от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу РСО и регионального оператора не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю.

ЕСР позволяет производить начисления за жилищные и коммунальные услуги, платежный агент принимает деньги от населения и в течение суток все собранные денежные средства сразу же попадают к поставщикам услуг – РСО.

Единство платежной системы позволяет жителям не беспокоиться о переменах в муниципальном хозяйстве – даже при смене Управляющей организации все данные сохраняются, а с ними и порядок и корректность начислений;

3) K_3 – отсутствие просроченной задолженности Управляющей организации перед РСО.

Проблема с неоплатой услуг жилищно-коммунального хозяйства носит комплексный характер и предусматривает ряд социально-экономических факторов. Отсутствие вовремя поступивших средств сказывается на взаимодействии между поставщиками услуги и потребителями.

Задолженность считается составной частью оборотных средств Управляющей организации и РСО. Не полученные вовремя деньги снижают платежеспособность кредитора, вынуждают его искать варианты сокращения расходов. Экономия приводит к ухудшению качества услуг, поиску новых способов получения доходов.

Отсутствие своевременной оплаты за коммунальные услуги не позволит РСО полноценно работать, модернизировать свою техническую базу. Проблематика актуальна для организаций разного масштаба. Недостаток финансирования сказывается на работе персонала организации и, как следствие, влияет на их заработную плату.

4) K_4 – соответствие численности персонала Управляющей организации, задействованного для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников МКД, рекомендациям по нормированию труда

работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утверждённым приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 № 139 (далее Приказ № 139).

Численность персонала напрямую влияет на качество предоставления Управляющей организацией услуг по эксплуатации и содержанию МКД.

12. Принцип присвоения баллов по каждому из критериев оценки деятельности Управляющей организации:

1) K_1 рассчитывается как произведение балла за работу в МП (% выполненных заданий) и поправочного коэффициента (min – 0 баллов, max – 6 баллов):

$$K_1 = \text{МП}_{\text{балл}} * P_k,$$

Где: $\text{МП}_{\text{балл}}$ – количество баллов за работу в МП, которое определяется как соотношение отработанных заявок в МП к общему количеству поступивших заявок за отчетный период (%):

0 баллов – работа в МП не ведется;

1 балл – более либо равно 1% – менее 25%;

2 балла – более либо равно 25% – менее 50%;

3 балла – более либо равно 50% – менее 75%;

4 балла – более либо равно 75% – до 100% (включительно).

P_k – поправочный коэффициент.

Поправочный коэффициент определяется методом сопоставления коэффициента поступивших в ЕДС Московской области заявок за отчетный период, связанных с деятельностью i -той управляющей организации, со средним по Московской области (далее - среднеобластной) коэффициентом всех заявок, поступающих в ЕДС Московской области:

$$P_k = 0,5, \text{ если } - P_{yo} > P_{\text{ср}};$$

$$P_k = 1, \text{ если } - P_{yo} = P_{\text{ср}};$$

$$P_k = 1,5, \text{ если } - P_{yo} < P_{\text{ср}}.$$

Где:

P_{yo} – коэффициент заявок по МКД, находящихся в управлении i -той управляющей организации, поступивших в ЕДС Московской области за отчётный период, который определяется по формуле:

$$P_{yo} = K_{\text{обр}} / S_{yo} * 1\ 000,$$

где: $K_{\text{обр}}$ – количество поступивших заявок в ЕДС Московской области за отчётный период в адрес управляющей организации из расчёта на 1 000 кв. метров площади, находящейся в управлении i -той управляющей организации.

S_{yo} – площадь МКД, находящихся в управлении i -той управляющей организации на отчётную дату.

$P_{\text{ср}}$ среднеобластной коэффициент поступивших заявок в ЕДС Московской области, который определяется по формуле:

$$P_{\text{ср}} = K_{\text{общ}} / S_{\text{общ}} * 1\ 000,$$

где: $K_{\text{общ}}$ – общее количество поступивших заявок в ЕДС Московской области за отчётный период по Московской области,

$S_{\text{общ}}$ – общая площадь всех МКД, находящихся в управлении управляющих организаций на территории Московской области, на отчётную дату из расчёта на 1 000 кв. метров площади, находящейся в управлении i -той управляющей организации.

2) K_2 (min – 0 баллов, max – 1 балл) определяется как:

1 балл – управляющая организация полностью перешла на ЕСР;

0,5 баллов – управляющая организация частично перешла на ЕСР;

0 баллов – управляющая организация не перешла на ЕСР.

3) K_3 (min – 0 баллов, max – 1 балл) определяется как:

1 балл – отсутствие просроченной задолженности перед РСО;

0 баллов – наличие просроченной задолженности перед РСО.

4) K_4 (min – 0 баллов, max – 1 балл) определяется как:

$K_4 = 1$, если $Ч >$ или $= N_{y_0}$;

$K_4 = 0$, если $Ч < N_{y_0}$.

Где: $Ч$ – численность персонала управляющей организации;

N_{y_0} – норматив численности персонала Управляющей организации, который рассчитывается по формуле:

$$N_{y_0} = S_{y_0} * N_{\text{общ}} / 100000,$$

где: $N_{\text{общ}}$ – норматив численности персонала Управляющей организации, установленный Приказом № 139.

13. Организация работы управляющей организации в МП с применением поправочного коэффициента является ключевым показателем оценки эффективности деятельности Управляющей организации, имеющим наибольшее значение, поскольку непосредственно отражает качество предоставления услуг Управляющей организацией.

14. Итоговая оценка деятельности Управляющих организаций рассчитывается как сумма баллов по всем критериям оценки деятельности Управляющих организаций и определяется по формуле (R):

$$R = K_1 + K_2 + K_3 + K_4$$

15. Результаты оценки деятельности Управляющих организаций отражаются в таблице согласно приложению к Методике, которая содержит следующие сведения:

1) № места Управляющей организации в соответствии с итоговой оценкой;

2) наименование Управляющей организации;

3) ИНН Управляющей организации;

4) итоговая оценка Управляющей организации (от 0 до 9 баллов);

5) зона в соответствии с итоговой оценкой.

16. В соответствии с результатами оценки деятельности Управляющие организации распределяются по трем зонам – красной, желтой и зеленой, согласно итоговой оценке, где зеленая зона соответствует наиболее качественному и эффективному уровню предоставлению услуг Управляющей организацией.

17. Порядок градации зон:

- от 0 до 3 баллов – красная зона;
- от 3,5 до 6,5 баллов – желтая зона;
- от 7 – зеленая зона.

Приложение
к Методике оценки деятельности
организаций, осуществляющих
управление многоквартирными
домами на территории
Московской области

Результаты оценки деятельности

| № | Наименование УО | ИНН | Итоговая оценка | Зона |
|---|-----------------|-----|--------------------|------|
| | | | | |