

Государственная жилищная инспекция
Тульской области

П Р И К А З

«18» мая 2020 г.

№ 27

Об утверждении Методики оценки эффективности деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами на территории Тульской области

В целях обеспечения систематического наблюдения, анализа и прогнозирования состояния исполнения лицензионных требований организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами на территории Тульской области,

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить:

Методику оценки эффективности деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами на территории Тульской области (Приложение № 1);

Порядок составления рейтинга управляющих организаций Тульской области государственной жилищной инспекцией Тульской области (Приложение № 2).

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

3. Текст настоящего приказа разместить на официальном сайте государственной жилищной инспекции Тульской области в информационно-коммуникационной сети интернет.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня опубликования.

**Начальник
государственной жилищной инспекции
Тульской области**



Л.И.Ивченко

**Методика оценки эффективности деятельности управляющих
организаций по управлению многоквартирными домами на территории
Тульской области**

№	Название критерия оценки деятельности управляющей компании	Макс. знач.	Мин. знач.	Расчет и распределение баллов	
1	Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями	0	-10	В зависимости от объема непогашенной задолженности УК перед ресурсоснабжающими организациями, подтвержденного вступившими в законную силу судебными актами либо актами сверки, подписанными обеими сторонами, из суммы баллов вычитаются баллы:	
				Более 1 млн.	-3
				Более 5 млн.	-5
				Более 10 млн.	-10
2	Обоснованные жалобы жителей	15	0	Рассчитывается как процентное отношение количества обоснованных жалоб граждан на работу управляющих компаний (Кобр), в части поступивших в Инспекцию прямо либо через иные органы власти в течении 12 месяцев, предшествовавших дате окончания квартала, к общей площади обслуживаемого жилищного фонда, находящегося в управлении (S) (%): $K = \text{Кобр} / S * 100\%$. В зависимости от значения показателя (K) присваиваются следующие баллы:	
				отсутствие жалоб	15
				Менее 0,005	12
				0,005-0,014	10
				0,015-0,029	8
				0,03-0,049	5
				0,05-0,08	3
				Более 0,08	0
3	Постановления о привлечении к административной ответственности	15	0	Рассчитывается как процентное отношение количества административных штрафов (ПРобщ), вынесенных в отношении управляющей организации за правонарушение в сфере жилищных	

№	Название критерия оценки деятельности управляющей компании	Макс. знач.	Мин. знач.	Расчет и распределение баллов														
				<p>отношений, совершенное либо выявленное в течении 12 месяцев, предшествовавших дате окончания квартала, к общей площади обслуживаемого жилищного фонда, находящегося в управлении (S) (%): $ПР = ПР_{общ} / S * 100\%$.</p> <p>В зависимости от значения показателя (П) присваиваются следующие баллы:</p> <table border="1" data-bbox="943 636 1251 943"> <tr> <td>отсутствие протоколов</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>менее 0,001</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>0,001-0,0014</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>0,0015-0,0029</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>0,003-0,0049</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>0,005-0,0079</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>более 0,008</td> <td>0</td> </tr> </table>	отсутствие протоколов	15	менее 0,001	10	0,001-0,0014	8	0,0015-0,0029	6	0,003-0,0049	4	0,005-0,0079	2	более 0,008	0
отсутствие протоколов	15																	
менее 0,001	10																	
0,001-0,0014	8																	
0,0015-0,0029	6																	
0,003-0,0049	4																	
0,005-0,0079	2																	
более 0,008	0																	
4	Количество неисполненных предписаний государственной жилищной инспекции Тульской области, срок исполнения по которым наступил в течении 12 месяцев, предшествовавших дате окончания квартала	0	-	За каждое неисполненное предписание с УК вычитается 5 баллов														
5	Раскрытие информации о деятельности в сети «Интернет» в текущем году	10	0	<p>В зависимости от соблюдения требований по размещению информации о деятельности в сети «Интернет» начисляются следующие баллы:</p> <table border="1" data-bbox="943 1420 1251 1682"> <tr> <td>Информация раскрыта в полном объеме</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Информация раскрыта частично</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Информация не раскрыта</td> <td>0</td> </tr> </table>	Информация раскрыта в полном объеме	10	Информация раскрыта частично	5	Информация не раскрыта	0								
Информация раскрыта в полном объеме	10																	
Информация раскрыта частично	5																	
Информация не раскрыта	0																	
6	Фактический износ (средний возраст МКД в управлении) (на основе данных ГИС ЖКХ)	5	0	<p>Количество баллов зависит от возраста жилищного фонда, находящегося в управлении. Подсчитывается средний возраст домов, исходя из данных, опубликованных управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ</p> <table border="1" data-bbox="943 1939 1251 2051"> <tr> <td>Фактический износ (лет)</td> <td>Количество баллов</td> </tr> <tr> <td>0-10</td> <td>0</td> </tr> </table>	Фактический износ (лет)	Количество баллов	0-10	0										
Фактический износ (лет)	Количество баллов																	
0-10	0																	

№	Название критерия оценки деятельности управляющей компании	Макс. знач.	Мин. знач.	Расчет и распределение баллов										
				<table border="1"> <tr> <td data-bbox="951 264 1246 300">10-20</td> <td data-bbox="1246 264 1482 300">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="951 300 1246 336">20-30</td> <td data-bbox="1246 300 1482 336">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="951 336 1246 371">30-40</td> <td data-bbox="1246 336 1482 371">3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="951 371 1246 407">40-50</td> <td data-bbox="1246 371 1482 407">4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="951 407 1246 443">Более 50</td> <td data-bbox="1246 407 1482 443">5</td> </tr> </table>	10-20	1	20-30	2	30-40	3	40-50	4	Более 50	5
10-20	1													
20-30	2													
30-40	3													
40-50	4													
Более 50	5													
7	Период осуществления управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирными домами	5	0	За каждый календарный год фактического осуществления деятельности начисляется 1 балл.										
8	Увеличение/уменьшение количества МКД, находящихся в управлении организации (в течение предшествующих 12 месяцев)	10	-20	<p>Увеличение на 30 и более процентов – 10 баллов</p> <p>Увеличение на 15-30 – 5 баллов</p> <p>Увеличение на 10-15 процентов – 3 балла</p> <p>Уменьшение на 5-15 процентов – 3 балла</p> <p>Уменьшение на 15-30 процентов – 5 баллов</p> <p>Уменьшение на 30-50 процентов – 10 баллов</p> <p>Уменьшение на 50 и более процентов – 20 баллов</p>										
9	Качество работы управляющей организации при рассмотрении заявок в Единой диспетчерской службе государственной жилищной инспекции Тульской области в текущем году	10	0	<p>95-100% - 10 баллов</p> <p>85-94% - 8 баллов</p> <p>75-84% - 5 баллов</p> <p>65-74% - 3 балла</p> <p>55-64 - 1 балл</p> <p>Менее 55% - 0 баллов</p> <p>При отсутствии заявок начисляется 5 баллов. В процентах определяется удельный вес заявок, рассмотренных и исполненных УК без нарушения обязательств по соглашению о взаимодействии в системе ЕДС ГЖИ ТО</p>										
10	Использование системы ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в период квартала	5	0	В случае использования системы ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников (голосование состоялось) управляющей организации начисляется 5 баллов										
11	Выявленные в ходе мониторинга нарушения при дезинфекции или уборке подъездов в МКД в текущем	0	-	За каждое нарушение вычитается 5 баллов. Нарушением считается зафиксированный сотрудником ГЖИ ТО либо иного уполномоченного										

№	Название критерия оценки деятельности управляющей компании	Макс. знач.	Мин. знач.	Расчет и распределение баллов										
	году			органа факт неисполнения УК лицензионных требований или обязательств по договору обслуживания по уборке или дезинфекции МОП в одном МКД, по которому составлен протокол об административном правонарушении										
12	<p>Качество работы управляющей организации по проведению санитарно-противоэпидемических мероприятий по предписаниям Роспотребнадзора о проведении дезинфекции МОП в МКД в случае выявления либо подозрения на заболевание коронавирусной инфекцией (определяется по информации Управления Роспотребнадзора по Тульской области)</p>			<p>Показатель рассчитывается следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за каждое невыполненное предписание о дезинфекции, выданное управляющей компании органом Роспотребнадзора в текущем году из показателя вычитается 10 баллов; - к показателю прибавляется сумма баллов, которая определяется в зависимости от процентного отношения количества исполненных надлежащим образом предписаний органа Роспотребнадзора о дезинфекции подъезда к общей площади обслуживаемого жилищного фонда, находящегося в управлении (при отсутствии выполненных предписаний баллы в данной части показателя не начисляются): <table border="1" data-bbox="949 1301 1485 1491"> <tr> <td>Более 0,1</td> <td>10 баллов</td> </tr> <tr> <td>0,08</td> <td>8 баллов</td> </tr> <tr> <td>0,04</td> <td>6 баллов</td> </tr> <tr> <td>0,01</td> <td>4 балла</td> </tr> <tr> <td>Менее 0,01</td> <td>2 балла</td> </tr> </table>	Более 0,1	10 баллов	0,08	8 баллов	0,04	6 баллов	0,01	4 балла	Менее 0,01	2 балла
Более 0,1	10 баллов													
0,08	8 баллов													
0,04	6 баллов													
0,01	4 балла													
Менее 0,01	2 балла													
13	Уровень информационного взаимодействия управляющей организации с ГЖИ ТО в период квартала	15	0	<p>Рассчитывается как удельный вес исполненных управляющей организацией в испрашиваемый срок запросов о предоставлении информации, связанной с проведением мероприятий и работ, направленных на противодействие распространению инфекции и иных мероприятий, а также других запрашиваемых сведений в общем количестве испрашиваемых ответов. В зависимости от значения показателя присваиваются следующие баллы:</p> <table border="1" data-bbox="949 2007 1485 2040"> <tr> <td>100 %</td> <td>15</td> </tr> </table>	100 %	15								
100 %	15													

№	Название критерия оценки деятельности управляющей компании	Макс. знач.	Мин. знач.	Расчет и распределение баллов	
				Менее 100 % но более 90 %	10
				От 70 % до 90 %	8
				От 50 % до 70 %	5
				Менее 50 %	Баллы не присваиваются
14	Количество подтвержденных сообщений о неисполнении управляющими организациями обязательств в части дезинфекции или уборки подъездов в МКД в текущем году	0	-	За каждое подтвержденное сообщение вычитается 1 балл. В качестве сообщений учитывается информация, содержащаяся в обращениях граждан, письмах органов власти, местного самоуправления и организаций, поступившая на телефон ГЖИ Тульской области, телефон доверия Губернатора Тульской области, заявках, направленных через ЕДС ГЖИ ТО, сообщениях на порталах ГЖИ ТО, «Открытый регион 71», размещенная в СМИ	

Порядок составления рейтинга управляющих организаций Тульской области государственной жилищной инспекцией Тульской области

Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет организацию работы государственной жилищной инспекции Тульской области по составлению рейтинга управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами в Тульской области (далее – Рейтинг, управляющие компании), в целях информирования жителей Тульской области о деятельности управляющих компаний, создания в регионе условий для добросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, а также в иных целях, определяемых правовыми актами правительства Тульской области.

2. Рейтинг представляет собой перечень управляющих компаний, составленный в последовательности, обусловленной количеством баллов, присвоенных в соответствии с Методикой оценки эффективности деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами на территории Тульской области (далее – Методика), приведенной в Приложении № 1 к настоящему приказу (верхняя строка – управляющая компания с наибольшим количеством баллов, нижняя – с наименьшим).

Применительно к каждой управляющей компании в строке Рейтинга указываются:

- № места управляющей компании в соответствии с присвоенными баллами;
- муниципальное образование, на территории которого управляющая компания осуществляет полностью или в большей части предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами;
- сокращенное наименование управляющей компании;
- количество баллов, присвоенных управляющей компании.

Рейтинг состоит из трех зон – красной, зеленой и желтой, в зависимости от итоговой суммы баллов, начисленных управляющим компаниям.

3. Включению в Рейтинг подлежат управляющие компании, фактически приступившие к управлению многоквартирными домами (многоквартирным домом) не позднее начала квартала, по итогам которого составляется Рейтинг.

Составление Рейтинга

4. Рейтинг составляется ежеквартально в течение 10 рабочих дней после окончания соответствующего квартала.

5. Для составления Рейтинга в государственной жилищной инспекции Тульской области создается рейтинговая комиссия в составе:

Осипова Ю.А., заместитель начальника инспекции – начальник контрольно-финансового отдела государственной жилищной инспекции Тульской области – председатель рейтинговой комиссии;

Семенов В.С., старший государственный инспектор государственной жилищной инспекции Тульской области – секретарь рейтинговой комиссии;

Гаврикова Л.Н., главный государственный инспектор государственной контрольно-финансового отдела жилищной инспекции Тульской области.

6. В указанный в п. 4 период:

6.1. Государственные инспекторы государственной жилищной инспекции Тульской области, за которыми приказом начальника государственной жилищной инспекции Тульской области закреплены территории для осуществления государственного жилищного надзора и лицензионного контроля, не позднее 3 рабочих дней после окончания соответствующего квартала предоставляют в рейтинговую комиссию следующую информацию о деятельности управляющих компаний, осуществляющих управление многоквартирными домами на закрепленной территории:

- количество подтвержденных жалоб жителей и организаций о нарушениях, допущенных в деятельности управляющей компании, в том числе жалоб по отдельным вопросам, предусмотренным Методикой;

- количество протоколов об административных правонарушениях, составленных в отношении управляющей компании и ее должностных лиц, в том числе в отношении категорий нарушений, указанных в Методике;

- количество предписаний об устранении нарушений законодательства, выданных управляющей организацией, а также данные об их исполнении;

- количество заявок, поступивших управляющей компании через систему ЕДС ГЖИ ТО, и данные о соблюдении порядка и сроков их выполнения (невыполнения), исходя из критериев, указанных в Методике;

- иную информацию, связанную с работой управляющей компании в соответствии с Методикой.

6.2. Государственные инспекторы контрольно-финансового отдела государственной жилищной инспекции Тульской области не позднее 3 рабочих дней после окончания соответствующего квартала предоставляют в рейтинговую комиссию следующую информацию о деятельности управляющих компаний:

- данные о непогашенной задолженности управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Методикой;

- данные о периоде времени, в течение которого управляющая компания фактически осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами (многоквартирным домом) на территории Тульской области (годы, месяцы);

- данные о количестве МКД, находящихся в управлении управляющей компании на день окончания соответствующего квартала, и их общей площади, а также о количестве многоквартирных домов, управление которыми начато и прекращено данной управляющей компанией в период, предусмотренный Методикой;

- данные о количестве общих собраний собственников, проведенных посредством использования системы ГИС ЖКХ в период, предусмотренный Методикой;

- сведения о количестве вступивших в законную силу постановлений по делам об административных правонарушениях, вынесенных Инспекцией и судами в отношении управляющих компаний и их должностных лиц, содержащих решения о привлечении к ответственности за совершение нарушения в сфере жилищного законодательства либо неисполнение ранее выданного предписания в данной сфере;

- сведения о раскрытии информации управляющими компаниями в соответствии с Методикой;

- иные сведения, предусмотренные Методикой и относящиеся к компетенции контрольно-финансового отдела.

6.3. В случае, если Методикой предусмотрено использование сведений, подлежащих получению в иных органах власти, организациях и т.д., рейтинговой комиссией принимаются меры по получению данной информации не позднее трех рабочих дней, последующих за окончанием соответствующего квартала.

6.4. Рейтинговая комиссия на основе представленной в соответствии с пунктами 6.1-6.3 информации в течении 4 последующих рабочих дней формирует оценочные листы в отношении каждой управляющей компании.

Оценочный лист включает в себя все исходные данные для оценки по критериям, предусмотренным Методикой, а также количество баллов, подлежащих начислению по каждому из критериев, определенных Методикой. Результат подсчета итоговой суммы баллов отражается в резолютивной части оценочного листа и подписывается всем составом рейтинговой комиссии.

По окончании подсчетов в отношении всех управляющих компаний, подлежащих включению в Рейтинг, рейтинговая комиссия составляет протокол, отражающий ход и результаты подсчетов, а также распределение управляющих компаний в Рейтинге.

6.5. По результатам подсчетов рейтинговая комиссия составляет Рейтинг и представляет его на утверждение начальнику государственной жилищной инспекции Тульской области.

6.6. Рейтинг утверждается начальником государственной жилищной инспекции Тульской области путем подписания соответствующей резолюции на каждом из них.

Публикация Рейтинга

7. Не позднее двух рабочих дней с даты утверждения Рейтинг размещается на официальном сайте государственной жилищной инспекции Тульской области в информационно-коммуникационной сети Интернет, а также направляется в управление пресс-службы правительства Тульской области аппарата правительства Тульской области для доведения до средств массовой информации и публикации.

Заключительные положения

8. После опубликования рейтинга полномочные представители управляющих компаний вправе получить в рейтинговой комиссии комментарии относительно подсчета баллов в отношении соответствующей управляющей компании, а также получить копию оценочного листа.
