

Секция «Технологии совершенствования системы менеджмента организации»

Определение качества управления МКД в г. Якутске

Габышева Александра Николаевна

Студент (бакалавр)

Северо-Восточный федеральный университет имени М.К. Аммосова, Якутск, Россия

E-mail: gabyshevaalexandra@gmail.com

С развитием и увеличением жилищного фонда в городских условиях, возникают проблемы оптимального управления зданиями, в частности жилыми. Для обеспечения эффективной производительности, долгосрочной, качественной эксплуатации, комфортных социально-бытовых условий для проживания необходимо выявить индикаторы качества управления МКД. В рамках исследования были проведены анкетирование двух сторон, обработка полученных данных, сравнительный анализ данных с британской системой управления МКД, выявление основных проблем и разработка путей их решения. Практическая часть включает в себе результаты анкетирования и выявления основных критериев, показателей и индикаторов качества управления МКД.

Выбор формы управления для обеспечения оптимальной реализации (производительности) МКД одна из важнейших задач, а выявление индикаторов качества управления - первостепенный шаг для раскрытия существующих барьеров, решения насущных проблем в системе управления. Взятие во внимание и соблюдение их в дальнейшем поможет привести к устойчивому развитию города Якутска в целом и позволит повысить экономический потенциал города.

Для установления индикаторов качества управления МКД, с точки зрения потребителя и управляющей компании, был проведен опрос, в результате которого получены данные, по которым возможно выявление преимуществ и недостатков той или иной формы управления жилыми зданиями. Иначе, выбор наиболее эффективного, оптимального варианта системы управления зданием.[1]

Чтобы лучше понять, какие проблемы беспокоят потребителей и что они хотели бы изменить, был проведен опрос жителей многоквартирных домов. Таким образом, получили следующую диаграмму, показывающую на какие услуги расходуется квартплата. (рис. 1)

Из диаграммы видно, что из обеспеченных инженерных систем большая часть квартплаты потребляется на отопление, электричество и систему ГВС. Это обосновывается, в первую очередь, региональными особенностями, суровыми климатическими условиями. Из-за продолжительной зимы, отопительный сезон протекает в течение 9 месяцев, при этом радиаторы всегда находятся в подключенном состоянии, сохраняя постоянную температуру на протяжении всего сезона. Это также рождает новые проблемы, связанные с потерей тепла на пути к жилым домам.

Аналогичное анкетирование проводилось среди специалистов и экспертов в сфере обслуживания зданий (коммерческих, жилых и т. д.). Основной проблемой управляющих компаний, с точки зрения деятельности менеджеров, является нехватка знаний и навыков у менеджеров в профессиональной сфере. Также одной из важных проблем является нехватка финансирования/инвестиций. По поводу отсутствия стимула и желания в эффективном развитии объекта у сотрудников управляющих организаций - здесь мнения разошлись. К наименее важным факторам, влияющим на качественную деятельность менеджеров управляющих компаний, специалисты отнесли отсутствие высшего, контролирующего руководства. Полученный вывод можно рассматривать как очевидное мнение людей, занимающих руководящие посты в управляющих организациях.

Наконец, на что нужно обратить особое внимание при достижении устойчивости здания (Рис. 2), оппоненты выбрали техническую сторону здания, то есть необходимо развивать и совершенствовать инженерную структуру зданий. Это весьма логично, так как главной проблемой многоквартирных зданий является неэффективная эксплуатация ресурсов, затрачивание энергии, неэффективный расход по коммунальным услугам, что в свою очередь приводит к неоправданным затратам на квартплату.

На основании проведенного исследования существующей системы управления комплексами МКД можно говорить об отсутствии четко налаженных организационно-экономических механизмов контроля за деятельностью управляющих организаций, что не позволяет наладить их результативную и эффективную работу, обеспечивающую оптимальное соотношение цены и качества оказываемых ЖКУ.

Источники и литература

- 1) Архангельская Я.С., Архангельская Е.А. Оценка соответствия объектов недвижимости по системе показателей зеленых стандартов на примере г. Якутска// Промышленное и гражданское строительство. - 2013, - №8, - С.15-17.

Иллюстрации

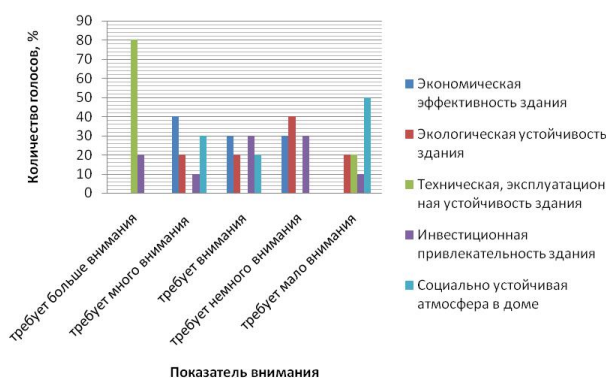


Рис. 1. Рис 2. Показатели достижения устойчивости здания

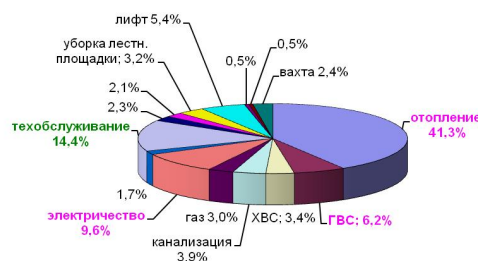


Рис. 2. Рис 1. Распределение квартплаты по коммунальным услугам