

УДК 332.87

КАЧЕСТВО СОДЕРЖАНИЯ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ НА ОСНОВЕ РЕЗУЛЬТАТОВ «ОБРАТНОЙ СВЯЗИ» С ЖИТЕЛЯМИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Терская Л.А., Янина Д.Е.

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса, Владивосток,
e-mail: terskayal@mail.ru*

Придомовая территория – это социальное пространство, обеспечивающее благоприятные условия жизнедеятельности человека, коммуникации жильцов и их безопасность. Большую роль в создании комфортной и безопасной среды многоквартирного дома играет санитарное содержание придомовой территории, которая включает комплекс базовых работ и услуг по поддержанию ее состояния в соответствии с предъявляемыми требованиями. Конечной оценкой качества этих работ и услуг является мнение жителей района, полученное в результате их опроса. «Обратная связь» с жителями Фрунзенского района г. Владивостока показала, что в целом жильцы довольны содержанием придомовой территории. Однако есть различия в качестве её содержания организациями с разными способами управления. Высказана поддержка возможности организации просмотра в режиме онлайн – трансляции своего придомового участка на сайте управляющей организации, что в значительной степени обеспечит социальный контроль территории.

Ключевые слова: придомовая территория, социальное пространство, санитарное содержание, способы управления многоквартирным домом, социальный контроль территорий

QUALITY OF MAINTENANCE OF HOUSE ADJOINING TERRITORIES BASED ON THE «FEEDBACK» RESULTS WITH THE APARTMENT HOUSES' RESIDENTS

Terskaya L.A., Yanina D.E.

Vladivostok State University of Economy and Service, Vladivostok, e-mail: terskayal@mail.ru

The house adjoining territory is the social space providing favorable conditions for inhabitants' activities, residents' communication, and their safety. An important role in creation of comfortable and safe environment of an apartment house is played by the sanitary maintenance of the house adjoining territory which includes a complex of basic works and services in maintaince it's state. A final evaluation of quality of these works and services is the inhabitants' opinion which is summarized with the survey in order to collect «feedback» results. «Feedback» with the residents of the Frunze district of Vladivostok showed the following. «Feedback» has shown that in general residents are happy with the maintenance of the house adjoining territory, they have also supported an opportunity to have an online broadcast of the house adjoining site on the managing organization website within remote distances that will substantially provide social control over the territory.

Keywords: adjoining territory, social space, sanitary maintenance, ways to manage the apartment building, social control over the territory

Придомовая территория – это социальное пространство, обеспечивающее благоприятные условия жизнедеятельности человека, коммуникации жильцов, и их безопасность в интересах настоящего и будущего поколений. Значительное количество времени люди проводят дома, гуляют на детских площадках с детьми, общаются друг с другом, поэтому придомовая территория многоквартирных домов (МКД), которые являются основным местом проживания населения в городах, должна обеспечивать комфортную среду обитания и быть безопасной [2]. Большую роль в создании комфортной и безопасной среды МКД играет и санитарное содержание придомовой территории, под которой понимается комплекс базовых работ и услуг по поддержанию ее состояния в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями [3]. Конечной оценкой качества

этих работ и услуг является мнение жителей МКД.

Целью данного исследования является оценка качества выполнения работ по содержанию придомовых территорий многоквартирных домов управляющими организациями на примере Фрунзенского района города Владивостока. Для этого было изучено мнение жителей района путем проведения опроса, как наиболее распространенного способа получения первичной социологической информации [1], и получения «обратной связи» с жителями МКД.

Для сбора необходимой информации была разработана анкета из 14 вопросов, оформленная в виде набора вопросов, которые в свою очередь логически связаны с центральной задачей исследования. Анкета анонимна, личность респондента не фиксируется.

В анкетировании принимало участие 200 человек, из них 130 – женщин, и 70 – мужчин. Возраст опрошенных варьировал-

ся от 18 до 25 – 60 респондентов, от 26 до 35 – 68; от 36 до 45 – 42; от 45 и старше – 32. Род деятельности опрошенных – инженеры, менеджеры, преподаватели, студенты, пенсионеры, управляющие, предприниматели и другие.

Анкета была распространена среди собственников помещений многоквартирного дома Фрунзенского района, способами управления, которых являлись управляющие компании, товарищества собственников помещений, а также жилищно-строительные кооперативы. Следует отметить, что ЖСК и другие кооперативы в вопросе управления МКД во многом аналогичны деятельности ТСЖ и отдельно не рассматривались.

Среди опрошенных 32% жителей, проживающих в домах со способом управления ТСЖ – опрошенные (ТСЖ), и 68% – жители, со способом управления управляющей организацией – опрошенные (УК).

Первый вопрос анкеты был связан с выяснением мнения респондентов о качестве уборки придомовой территории (рис. 1). Большинство опрошенных оказались довольны качеством уборки придомовой территории. Однако среди опрошенных, проживающих в МКД со способом управления ТСЖ, – их существенно больше (77%), чем среди опрошенных со способом управления МКД управляющей организацией (51%). Вариант «другое» содержал ответы: «плохо убирают», «вообще не убирают» и «когда как». В целом, опрошенные удовлетворены уборкой двора, в том числе, очисткой от снега в зимний период.

Следующий вопрос был связан с выяснением – имеются ли факты обращения граждан в администрацию г. Владивостока с жалобами на управляющую организацию. Большинство респондентов (75%) никогда не обращались с какими-либо жалобами.

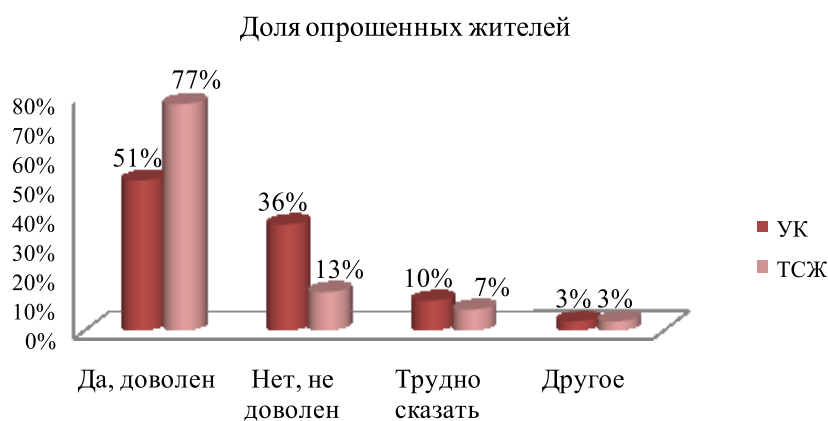


Рис. 1. Оценка качества уборки придомовой территории



Рис. 2. Смена управляющей организации МКД

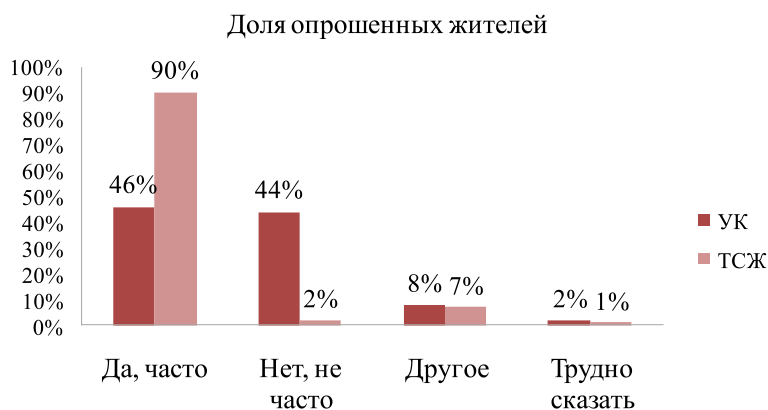


Рис. 3. Периодичность уборки придомовой территории уборщиками

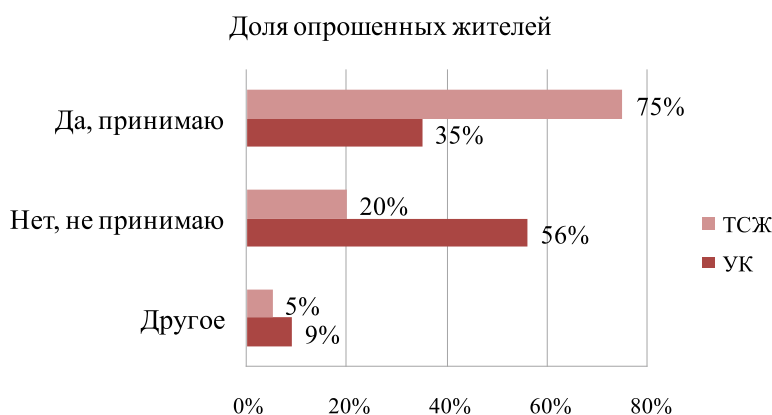


Рис. 4. Участие в субботнике собственников помещений

Практически 100% опрошенных отметили, что мусор вывозится с периодичностью одного раза в день. Это свидетельствует о соблюдении управляющими организациями требований муниципального правового акта города Владивостока №57 «положение об организации сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов в городе Владивостоке, который определяет периодичность вывоза мусора в теплое время ($t = +5$ град. С и выше) – ежедневно.

Эффективное управление МКД предусматривает качественное предоставление услуг жителям. На вопрос «задумывались ли Вы о смене управляющей организации Вашего дома?» большинство (82%) опрошенных (ТСЖ) ответили – «нет». Среди опрошенных (УК) мнения разделились следующим образом: 49% – «нет», 35% – «да», «трудно сказать» – 14%. Вариант «другое»

включал ответы «давно пора поменять» и «нужно создавать ТСЖ» (рис. 2).

Мнения респондентов на вопрос «Часто ли Вы видите при выходе из дома на работу уборщиков, обслуживающих придомовую территорию Вашего дома?» опрошенные (ТСЖ) ответили – «да, часто» (90%); среди опрошенных (УК) «да, часто» ответили 46% (рис. 3).

Результаты опроса показали, что 75% опрошенных (ТСЖ) принимают участие в субботниках, организованных администрацией. Среди опрошенных (УК) этот показатель в два раза ниже (35%) (рис. 4). То есть жители МКД, способ управления которых ТСЖ, уделяют особое внимание санитарной очистке своей придомовой территории и активно принимают в этом участие. Они хорошо осведомлены об организации субботника согласно Постановлению Администрации города Владивостока № 1019

«о проведении двухмесячника по благоустройству и санитарной очистке на территории Владивостокского городского округа», который определяет день проведения общегородского субботника.

При опросе было выявлено кем осуществляется контроль за качеством работ по уборке придомовой территории. Большая часть (63%) опрошенных (ТСЖ) указали на собственников помещений, а 59% опрошенных, проживающих в домах со способом управления управляющей компании, указали на сотрудников УК (рис. 5). При этом следует отметить, что собственники помещений вправе контролировать деятельность управляющей компании в отношении управления своего дома, поскольку обладают правом общей долевой собственностью на это имущество.

Что касается периодичности уборки придомовой территории в летний период времени, 65% всех опрошенных отметили, что уборка производится ранним утром. Действительно, согласно Постановлению Госстроя РФ № 170 «об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», летняя уборка придомовой территории должна выполняться преимущественно в ранние, утренние и позднее, вечерние часы. Это говорит о том, что управляющие организации производят уборку согласно данному Госстрою, не нарушая правила, и нормы уборки придомовой территории в летний период времени.

На вопрос «Какая информация о владельце размещена на контейнерной площадке Вашего дома?» большинство (75%) опрошенных ответили лишь – «наименование владельца». В то время как муници-

пальный правовой акт г. Владивостока № 57 «Положение об организации сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов в городе Владивостоке», гласит, что это должна быть информация с указанием полного наименования владельца, места его расположения (адреса), а также времени вывоза отходов с объекта накопления. Таким образом, управляющие организации предоставляют не всю информацию, в полной мере не выполняя положение данного правового акта.

На вопрос о безопасности «хотели бы Вы установить видекамеры наружного наблюдения на фасад дома?» больше половины (53%) опрошенных (УК) ответили положительно, 30% – этого не надо, 17% в варианте «другое» отметили «у нас уже они установлены», «не вижу в них смысла». Большая часть (64%) опрошенных (ТСЖ) ответили, что камеры уже установлены, 25% – хотели бы этого, 7% – ответили отрицательно и в варианте «другое» (4%) было указано, что это дорого или – в «установке камер нет смысла».

Следующий вопрос был задан собственникам жилья, у которых на фасадах домов уже установлены видекамеры наружного наблюдения или же они хотят их установить. Содержание вопроса отражает современные тенденции формирования придомовой территории [4] и был сформулирован следующим образом «Хотели бы Вы просматривать в режиме онлайн – трансляцию придомовой территории на сайте Вашей управляющей организации в целях безопасности и контроля?». На этот вопрос большая часть (57%) опрошенных (независимо от способа управления МКД) ответили положительно.

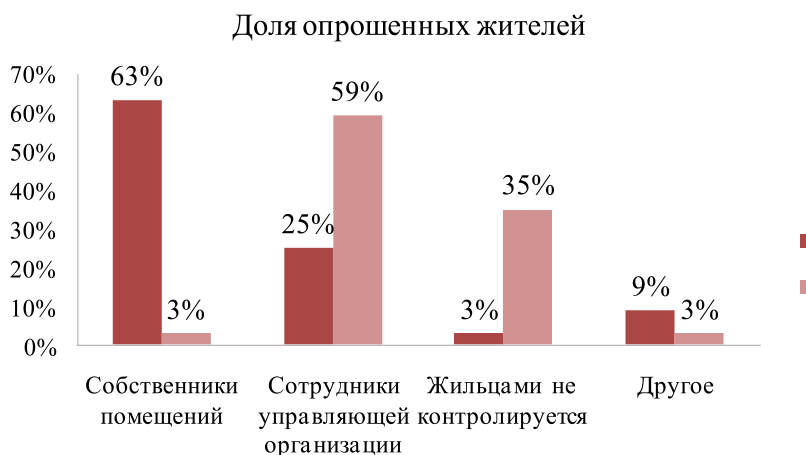


Рис. 5. Осуществление контроля за качеством работ по уборке придомовой территории

Таким образом «обратная связь» с жильцами МКД показала следующие результаты. В целом опрошенные довольны санитарным содержанием придомовой территории, своевременным вывозом мусора, а также качеством уборки и по этим вопросам с жалобами в администрацию города не обращались. При этом в таких важных мероприятиях, как субботники принимают участия в основном жители, проживающие в домах с формой управления ТСЖ. Большинство респондентов устраивает выполнение работ управляющими организациями по содержанию придомовой территории и то, как они следят за надлежащим состоянием контейнерных площадок и за периодичностью вывоза мусора, что, безусловно, направленно на поддержание благоприятных, комфортных, эстетических условий проживания собственников помещений МКД. Респонденты отметили, что придомовая территория должна отвечать не только санитарным нормам, но и обеспечению безопасности жильцов. Просмотр придомовой территории своего дома в режиме онлайн обеспечит контроль своего имущества во время их отсутствия, позволит контролировать работу управляющей организации по наведению порядка и чистоты на территории. Большая часть опрошенных,

проживающих в домах со способом управления управляющей компании, указали на необходимость установки видеокамер для наружного наблюдения придомовой территории. Независимо от форм управления домом, большинство респондентов, у которых на фасадах домов уже установлены видеокамеры наружного наблюдения или же они хотят их установить, высказались за возможность просматривать в режиме онлайн – трансляцию своего придомового участка на сайте управляющей организации на отдаленных расстояниях, что в значительной степени обеспечит социальный контроль территории.

Список литературы

1. Кузнецов И.Н. Технологии социологического исследования / И.Н. Кузнецов. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д, 2005. – 144 с.
2. Мелешкин М.Г. Земельные участки многоквартирных жилых домов, формирование и использование / М.Г. Мелешкин // Международный научно-исследовательский журнал. – 2013. – № 6-2 (13). – С. 60-61.
3. Санитарное содержание придомовой территории [Электронный ресурс] // Словари и энциклопедии на Академике.: сайт. – URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/finance/28866> (дата обращения 10.05.2016).
4. Соняк Е.В. Современные тенденции формирования придомовой территории / Е.В. Соняк, Ю.С. Янковская Ю.С. // Новые идеи нового века: мат. междунар. Науч. конф. – 2011. – Т. 1. – С. 534-539.