

*Доклад
Председателя Правления
АО «Казахстанский центр
модернизации и развития
жилищно-коммунального
хозяйства»
Садуова М.Т.*

**«О мерах по улучшению состояния жилищного хозяйства
Республики Казахстан и предложения по его
модернизации»**

**Уважаемые депутаты, уважаемые участники Круглого
стола!**

Слайд 1. Жилищный фонд насчитывает более **78 тыс.** многоквартирных жилых домов.

Управление домами предусмотрено четырьмя формами:

Первая форма: непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати. Данная форма является наиболее распространенной и составляет более **5,5 тыс.** единиц или **43%.**

Вторая форма: Кооператив собственников квартир. В общей сложности действует – **2 984 КСК** или **23%** от общего количества форм управления.

Третья форма: Управление объектом кондоминиума выборными или наемными физическими или юридическими лицами. Насчитывается **466 управляющих организаций** или **3,6%.**

Четвертая форма: Это иные формы, которые не противоречат законодательству. Под иными формами подразумеваются жилищно-строительные кооперативы, производственные кооперативы, потребительские кооперативы и др., численность которых составляет порядка **3 893 других форм** или **30,2%**.

Слайд 2. Основными проблемами в данной сфере являются:

- 1) отсутствие прозрачности деятельности органов управления;
- 2) проблема освобождения от должности или увольнения руководителя органа управления;
- 3) отсутствие в Законе основных прав, обязанностей и ответственности органов управления;
- 4) низкий уровень квалификации руководителей органов управления;
- 5) недоверие собственников помещений (квартир) к органу управления;
- 6) недостаточный объем полномочий органов жилищной инспекции.
- 7) низкий уровень регистрации объекта кондоминиума.

На сегодняшний день из 78 тыс. многоквартирных жилых домов зарегистрированы **21 тыс. домов**, что составляет **27%**.

Вышеуказанные проблемы характеризуют **неудовлетворенность населения качеством обслуживания объекта кондоминиума**, на это прежде всего влияют два основных фактора, это - **отсутствие пообъектного управления и многообразие форм управления.**

Позвольте вкратце остановиться на двух факторах.

Слайд 3. Отсутствие пообъектного управления, как самостоятельного объекта управления с учетом его технического состояния, степени его благоустройства, состояния земельного участка, на котором расположен дом приводит к ухудшению состояния жилищного фонда.

Следует отметить, что сегодня управляющие компании ориентируются на стандартный набор работ по содержанию дома, **не стремятся решать задачи перспективного планирования, не имеют заинтересованности в ресурсосбережении, в проведении капитального ремонта.**

В тоже время, собственники квартир **не заинтересованы в накоплении средств на проведение капитального ремонта,** предусмотренного законодательством.

В результате большая часть домов республики имеет низкий класс энергоэффективности, высокий износ.

Слайд 4. Второй фактор, это многообразие форм управления.

Сегодня большинство наших домов управляются производственными, потребительскими кооперативами, зачастую **не имеющих прямого отношения** к данной деятельности.

Такие формы управления, как кооператив собственников квартир (КСК), производственный кооператив (ПК), производственный кооператив собственников квартир (ПКСК), жилищно-строительный кооператив (ЖСК) стали многодомными. На практике эти формы управления обслуживают **десятки домов**. Например **в г. Алматы есть КСК**, обслуживающий более **100 домов**. Получается, что деньги одного дома зачастую используются на другие дома.

Мы считаем, что это неправильно.

Деньги, которые собираются с одного дома должны идти только на содержание этого дома.

Согласно Закону «О жилищных отношениях» все органы управления должны **осуществлять только функции управления** и заключать договоры с сервисными компаниями по содержанию дома.

На практике договоры с субъектами сервисной деятельности не заключаются, а эти органы управления содержат у себя в штате уборщиков, сантехников, дворников, бухгалтеров и т.д.

В результате основная доля собираемых средств собственников квартир **расходуется на содержание штата.**

Также хотелось бы обратить Ваше внимание, на то что застройщики после завершения строительства домов создают **свои аффилированные управляющие компании с целью дальнейшего управления своими построенными домами без согласия** собственников квартир.

В свою очередь эти аффилированные управляющие организации самовольно сдают в аренду и продают общую собственность жителей, в частности подвалы, чердаки, вплоть до помещений мусоропроводов, которые как общее имущество объекта кондоминиума, согласно «Закону о жилищных отношениях», принадлежат собственникам квартир на праве общей долевой собственности.

Таким образом, отсутствие четко определенного механизма взаимодействия собственников квартир и органов управления создают сегодня конфликтные ситуации.

Попытки собственников квартир изменить форму управления или сменить управляющую организацию наталкиваются на серьезные сопротивления.

Зачастую у собственников квартир просто нет реальных инструментов для того, чтобы добиваться соблюдения своих прав.

Все это приводит к осознанию, что действующую модель управления многоквартирными жилыми домами необходимо пересмотреть и усилить роль собственников квартир в

контроле за своими домами во взаимоотношениях с управляющими организациями, субъектами сервисной деятельности.

Таким образом, все вышеназванные проблемы в целом способствуют недоверию населения к органам власти.

Слайд 5. Нами был изучен международный опыт, который показывает, что в каждом многоквартирном жилом доме в обязательном порядке образуется **объединение собственников квартир (ОСК)**.

Так, согласно международной практике **при покупке жилья собственник автоматически становится членом ОСК**.

Такое объединение (ОСК) осуществляет только контрольно-надзорные функции и представляет интересы собственников квартир, при этом основные вопросы решаются на собрании собственников квартир.

Следует отметить, что каждое объединение открывает счет для текущего содержания дома и накоплений на будущий капитальный ремонт, заключает договор с управляющей организацией, то есть действует принцип **один дом – одно объединение – один счет**.

Считаем, их модель интересная и полагаем необходимым апробировать в Казахстане.

Слайд 6. В целях снятия проблем в жилищном секторе в настоящее время Казцентром проводится работа по

созданию единой информационной системы в рамках Программы Цифровой Казахстан.

Данная система представляет собой комплексное решение для обеспечения контроля деятельности органов управления.

Портал будет функционировать в режиме «Online», который позволит обеспечить быстрое взаимодействие с пользователями.

В частности, это дает следующую **возможность:**

для собственников квартир:

- голосовать при принятии какого-либо решения;
- получать сведения о поступлении и расходовании денежных средств;
- своевременно получать и просматривать отчеты от органов управления;
- осуществлять оценку деятельности органа управления.

для органов управления объектом кондоминиума:

- своевременно реагировать на все вопросы, жалобы и предложения жильцов;
- проводить электронное голосование без проведения общего собрания жильцов;
- размещать данные о поступлении и расходовании денежных средств, а также квартальные и итоговые отчеты;
- информировать жильцов о планируемых, проводимых и проведенных работах органа управления.

для государственных органов:

- проводить оценку деятельности органа управления;
- мониторить денежные поступления и расходы;

- информировать органы управления о планируемых мероприятиях, совещаниях, круглых столов, конференций и т.д.

Таким образом считаем, что создание информационной системы будет способствовать решению значительной части существующих проблем в сфере жилищных отношений.

Каждый житель посредством мобильного приложения сможет иметь доступ к данной информационной системе.

Хочу еще раз отметить, что работа по созданию информационной системы уже начата, созданы рабочие группы из представителей заинтересованных центральных и местных государственных органов, общественных объединений, ассоциаций.

Кроме того, сегодня Казцентром совместно с некоторыми акиматами городов планируется по запуску пилотных проектов по апробации модели с учетом международного опыта.

По результатам которой совместно с местными исполнительными органами, государственными органами, органами управления, сервисными организациями будут выработаны предложения и представлены в Правительство Республики Казахстан, в Мажилис Парламента Республики Казахстан.

Благодарю за внимание!