

**Қазақстан Республикасында тұрғын үй-коммуналдық саланы дамытудың 2006-2008 жылдарға арналған бағдарламасын бекiту туралы**

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 15 маусымдағы N 553 Қаулысы

      "Қазақстанның 2030 жылға дейiнгi Даму стратегиясын одан әрi iске асыру жөнiндегi шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң 2006 жылғы 30 наурыздағы N 80  Жарлығына сәйкес Қазақстан Республикасының Үкiметi  **ҚАУЛЫ ЕТЕДI:**

      1. Қоса берiлiп отырған Қазақстан Республикасында тұрғын үй-коммуналдық саланы дамытудың 2006-2008 жылдарға арналған бағдарламасы (бұдан әрi - Бағдарлама) бекiтiлсiн.

      2. Орталық және жергiлiктi атқарушы органдар Бағдарламада көзделген iс-шаралардың уақтылы орындалуын қамтамасыз етсiн және жарты жылдың қорытындылары бойынша 25 қаңтардан және 25 шiлдеден кешiктiрмей Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлiгiне Бағдарламаның iске асырылу барысы туралы ақпарат ұсынсын.

      3. Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлiгi жарты жылдың қорытындылары бойынша 1 ақпаннан және 1 тамыздан кешiктiрмей Қазақстан Республикасының Үкiметiне Бағдарламаның iске асырылу барысы туралы жиынтық ақпарат ұсынсын.

      4. Бағдарламаның iске асырылу барысын үйлестiру Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлiгiне жүктелсiн.

      5. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгiзiледi.

*Қазақстан Республикасының*

*Премьер-Министрі*

                                             Қазақстан Республикасы

                                                   Yкiметiнiң

                                            2006 жылғы 15 маусымдағы

                                                N 553 қаулысымен

                                                   бекiтiлген

**Қазақстан Республикасында тұрғын үй-коммуналдық**

**саланы дамытудың 2006-2008 жылдарға арналған**

**бағдарламасы**

**Мазмұны**

1.  Бағдарламаның паспорты

2.  Кiрiспе

3.  Тұрғын үй-коммуналдық саланың қазiргi жай-күйiн талдау

       3.1. Тұрғын үй қорының жай-күйiн талдау

       3.2. Тұрғын үй-коммуналдық қызмет саласына қысқаша шолу

       3.3. Тұрғын үй қорын ұстаудың негiзгi проблемалары

4.  Бағдарламаның мақсаты мен мiндеттерi

5.  Бағдарламаны iске асырудың негiзгi бағыттары мен тетiктерi

       5.1. Тұрғын үй-коммуналдық саладағы жүйелi қайта құрулар

       5.2. Коммуналдық қызметтер саласындағы қатынастарды жетiлдiру

6.  Қажеттi ресурстар және қаржыландыру көздерi

7.  Бағдарламаны iске асырудан күтiлетiн нәтиже

8.  Бағдарламаны iске асыру жөнiндегi iс-шаралар жоспары

9.  Ескерту

**1. Бағдарламаның паспорты**

Бағдарламаның атауы:      Қазақстан Республикасында тұрғын

                          үй-коммуналдық саланы дамытудың

                          2006-2008 жылдарға арналған

                          бағдарламасы

Әзiрлеу үшiн негiздеме    "Қазақстанның 2030 жылға дейiнгi Даму

                          стратегиясын одан әрi iске асыру жөнiндегi

                          шаралар туралы" Қазақстан Республикасы

                          Президентiнiң 2006 жылғы 30 наурыздағы

                          N 80 Жарлығы

Бағдарламаны әзiрлеушi    Қазақстан Республикасы Индустрия және

                          сауда министрлiгi

Бағдарламаның мақсаты     Қолданыстағы тұрғын үй қорының тиiсiнше

                          пайдаланылуы мен ұсталуын, онда қауiпсiз

                          және қолайлы тұру жағдайын қамтамасыз ету

Бағдарламаның             Қолданыстағы тұрғын үй қорының жай-күйiн

мiндеттерi                қолдауды, жаңарту мен күрделi жөндеудi

                          қаржыландыру жүйесiн қалыптастыруға,

                          тұрғын үй қорын тиiмдi басқару үшiн жағдай

                          жасауға, пайдаланылатын тұрғын үй қорының

                          жай-күйiне тиiсiнше бақылауды қамтамасыз

                          етуге және халықтың арасында түсiндiру

                          жұмыстарын жүргiзуге байланысты тұрғын

                          үй-коммуналдық салада жүйелiк қайта

                          құрулар жүргiзу.

                          Тұру жағдайларын және көрсетiлетiн

                          коммуналдық қызметтер сапасын қамтамасыз

                          ету үшiн коммуналдық қызметтер саласындағы

                          қатынастарды жетiлдiру.

Iске асыру мерзiмi        2006-2008 жылдар

Қажеттi ресурстар және      Бағдарламаны iске асыруға мемлекеттiк

қаржыландыру көздерi      қаражат қажеттiлiгi 31,7 млн. теңгенi

                          құрайды:

                            республикалық бюджет қаражатынан

                          бұқаралық ақпарат құралдарында (БАҚ)

                          Бағдарламаны түсiндiрудi және насихаттауды

                          ұйымдастыруға арналған шығындар - 2007

                          жылы 31,7 млн. теңге.

Бағдарламаны iске         Бағдарламаны iске асыру 2006-2008

асырудан күтiлетiн        жылдар кезеңiнде ұзақ мерзiмдi және

нәтижелер                 орнықты тұрғын үй қатынастарын құруға,

                          тұрғын үй қорының жалпы жай-күйiн

                          айтарлықтай жақсартуға, тұрғын үй қорының

                          жай-күйiн тиiмдi басқару мен бақылау үшiн

                          жағдайлар жасауға ықпал етуге тиiс.

                            Мынадай мультипликативтiк тиiмдiлiк

                          күтiледi:

                            тұрғын үй-коммуналдық қызметтер нарығын

                          кеңейту;

                            шағын және орта бизнестi одан әрi

                          дамыту;

                            тұрғын үйлердiң жалпы мүлкiн жөндеу

                          жөнiнде жаңа кәсiпорындар құру.

 **2. Кiрiспе**

      Қазақстан Республикасындағы мемлекеттiк саясат негiздерiнiң бiрi азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету, олардың тұрып жатқан үй-жайда қауiпсiз және сапалы тұруы үшiн жағдай жасау болып табылады.

      Бұл ретте, мемлекет тұрғын үйге және оны пайдалануға меншiк құқығы туындаған және тоқтаған кезде азаматтар мен заңды тұлғалардың құқықтарын және мiндеттерiн iске асыру нормаларын заңнамалық түрде белгiлейдi.

      Мемлекет сондай-ақ қолда бар тұрғын үй қорының техникалық және санитарлық жай-күйiне, тұрақты жұмыс iстеуiне, тиiсiнше пайдаланылуы мен ұсталуына, оның инженерлiк және коммуналдық қамтамасыз етiлуiне қойылатын талаптарды белгiлейдi.

      Кезiнде Қазақстан Республикасында тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы реформасы жүргiзiлдi, тұрғын үйлердi жаппай жекешелендiру жүзеге асырылды, осының нәтижесiнде тұрғын үй қатынастарының сапалы жаңа саласы қалыптасты.

      Сонымен бiрге, өткен кезең тұрғын үй қатынастарын дамытуда белгiлi бiр үйлеспеушiлiктi анықтады, оларды шешуге осы бағдарлама бағытталған.

      Бағдарламаның негiзгi бағыты тұрғын үй-коммуналдық саланы дамытуды, тұрғын үй-коммуналдық саланың нормативтiк құқықтық базасын одан әрi жетiлдiрудi қамтамасыз ету, оған инвестицияларды тарту және тұрғын үй қатынастары саласында халықты атаулы әлеуметтiк қорғау болып табылады.

      "Қазақстанның 2030 жылға дейiнгi Даму стратегиясын одан әрi iске асыру жөнiндегi шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Президентiнiң 2006 жылғы 30 наурыздағы N 80 Жарлығы Бағдарламаны әзiрлеу үшiн негiздеме болып табылады.

 **3. Тұрғын үй-коммуналдық саланың қазiргi жай-күйiн талдау**

 **3.1. Тұрғын үй қорының жай-күйiн талдау**

      2005 жылғы 1 қаңтардағы тұрғын үй қоры тiркелiмiнiң деректерi бойынша Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының жалпы алаңы 252,7 млн. шаршы метрдi құрайды. Оның iшiнде 153,0 млн. шаршы метрi қалалық елдi мекендерге және 99,7 млн. шаршы метрi ауылдықтарға тиесiлi.

      Қолданыстағы заңнамаға сәйкес меншiк нысандары бойынша Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының 97,0% жеке тұрғын үй қорынан (244,9 млн. шаршы метр) және 3,0 % мемлекеттiк тұрғын үй қорынан (7,8 млн. шаршы метр) тұрады.

      Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты реформалаудың тиiмдi жағы жаппай жекешелендiру жүргiзу болып табылады, нәтижесiнде iс жүзiнде бүкiл мемлекеттiк тұрғын үй қоры жекешелендiрiлдi. Тұрғын үй қорын пайдалану және жөндеу жөнiндегi жауапкершiлiк мемлекеттен жаңа меншiк иелерiне - халыққа өттi, олардың көпшiлiгi бұған дайын болмай шықты. Республикадағы көп пәтерлi үйлердiң көпшiлiгi белгiленген талаптарды бұза отырып пайдаланылуда, оларды уақтылы күрделi жөндеу жүргiзiлмейдi.

      Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты монополиясыздандыру нәтижесiнде көп пәтерлi тұрғын үйлерде (тұрғын ғимараттарда) - кондоминиум объектiлерiнде жаңа меншiк иелерiн қалыптастыруға көшу жүргiзiлiп, коммуналдық қызметтердi жеткiзушi кәсiпорындар қайта ұйымдастырылды. Облыстық және қалалық тұрғын үй-коммуналдық құрылымдарды монополиясыздандыру, табиғи монополия субъектiлерiнен әлеуметтiк саланың объектiлерiн оқшаулау, негiзгi қызметпен айналыспайтын құрылымдарды табиғи монополия субъектiлерiнiң құрамынан шығару жүргiзiлдi.

      Тұрғын үй қорын жабдықтау (орталықтан жылыту, суық және ыстық сумен жабдықтау, орталықтандырылған кәрiз, газдандыру, электрлендiру) деңгейi тұрғын үйлердiң қалалық немесе ауылдық жерлерде орналасуына, осы елдi мекеннiң немесе оның бөлiктерiнiң (тұрғын үй кварталдарының, массивтерiнiң орналасқан жерi) инженерлiк инфрақұрылымдармен қамтамасыз етiлу деңгейiне байланысты (1-кестенi қараңыз).

      Тұрғын үй ғимараттарындағы тұрғын үй және тұрғын емес үй-жайларды жаппай жекешелендiруден кейiн мемлекет тұрғын үй-коммуналдық салаға демеуқаржы беру қағидаттарынан бас тартты. Жұмыстарды ұйымдастырудың шығынды тетiгiнде өз қызметтерiн жүзеге асыратын iрi және тиiмдiлiгi аз тұрғын үй-коммуналдық қызметтердi негiзiнен жаңа меншiк иелерiнiң тұтынушылар кооперативтерiне ауыстыру көзделдi. Үй-жай (пәтер) иелерiнiң кооперативтерi (ПИК) кондоминиум объектiлерiн басқарудың кеңiнен таратылған нысаны болды. "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуiрдегi  Заңында көзделген басқарудың басқа да нысандары әртүрлi себептер бойынша дамымай қалды және қазiргi кезде жекелеген елдi мекендерде ғана жұмыс iстеуде.

      Қазiргi практикада ПИК бiрнеше тұрғын үйлердi, тiптi тұтас кварталдарды немесе шағын аудандарды бiрiктiредi. Пәтер иелерi тiптi, егер ақшаны (өз үйлерiн) ұстауға және күрделi жөндеуге төлесе де, онда осы қаражат басқа объектiге кедергiсiз пайдаланылуы мүмкiн. Әлбетте, тұрғындар жөндеу жұмыстарына ақы төлемесе, бiрақ олардың үйлерi осы ПИК-ке қарайтын өзге үй тұрғындарының қаражаты есебiнен жөнделетiн керiсiнше жағдай да туындауы мүмкiн.

      Мұндай тәсiл тұрғын үйдiң жалпы мүлкiне тұрғындардың жауапты қатынасын қалыптастыруға ықпал етпейдi.

      Бiреулер өздерiнiң ақшасы тек өз үйлерiн жөндеуге пайдаланылатынына сенiмсiз болғандықтан ақша төлемейдi, басқалар ерте ме, кеш пе "әйтеуiр бiреу" жөндеу үшiн ақша төлейдi деп есептейдi. Оларды да басқаларды да көршi тұрған үйдiң жай-күйi алаңдатпайды, оларға өздерiнiң жеке меншiк үйлерiнiң қалай ұсталғаны мен жөнделгенi маңызды. Басқаны айтпағанның өзiнде iрi ПИК-тi бақылаудың нақты тетiктерi тұрғындарда iс жүзiнде жоқ.

      Десек те әрбiр үйдi өз Hausmeirster (үйлердi басқарушы) басқаратын және банкте өзiнiң есеп айырысу шоты бар Германиядағы көп пәтерлi үйлердi ұстау жөнiндегi жұмыстың оң тәжiрибесi назар аударуға тұрады.

      Меншiктi есеп айырысу шотының болуы нақты үйдiң тұрғындарына тиесiлi қаражатты жұмсаудың толық ашықтығын қамтамасыз етуге мүмкiндiк бередi. Осы үйдi басқарушының қолы қойылып жүргiзiлген әрбiр төлем нақ осы үйдiң нақты мұқтаждары үшiн пайдаланылады. Төлемдердi және осы үй бойынша iс жүзiнде орындалған жұмыстарға олардың сәйкестiгiн оңай тексеруге болады.

      Нормативтiк-техникалық талаптарға сәйкес биiктiгi 6 және одан көп қабатты тұрғын үйлер жолаушы лифтiлерiмен, ал аса көп қабатты үйлер - жолаушы және жүк-жолаушы лифтiлерiмен жабдықталуға тиiс.

      Лифтiлердi бөле отырып, тұрғын үй қорына қызмет көрсететiн лифтi шаруашылығының жай-күйi туралы деректер тiркелмейдi.

      Тұрғын үйлердегi барлық лифтi шаруашылығының жай-күйi қосымшада берiлiп отыр (2-кестенi қараңыз).

 **3.2. Тұрғын үй-коммуналдық қызмет саласына қысқаша шолу**

      XX ғасырдың соңғы он жылдығының ортасында реформа басталғанға дейiнгi тұрғын үй-коммуналдық саладағы мемлекеттiк саясат тұрғын үй-коммуналдық қызметтер көрсетудi ұсынуға арналған барлық ресурстарды орталықтандырылған бөлу, мемлекеттiк жоспарлау және мемлекеттiк монополия түрiнде болды. Тұрғын үй-коммуналдық қызметтердi ұсынатын кәсiпорындарға iс жүзiндегi шығындарға қарамастан пәтер ақының мөлшерiнде белгiлейтiн мемлекет демеу қаржы берiп отырды.

      Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң "Тұрғын үйдi ұстау мен коммуналдық қызметiн көрсетуге ақы төлеудiң жаңа принциптерiне көшу туралы" 1996 жылғы 12 сәуiрдегi  N 437 және "Тұрғын үйлердегi пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларды меншiктенушiлердiң тұтынушылар кооперативтерiн дамыту жөнiндегi шаралар туралы" 1996 жылғы 27 мамырдағы  N 647 қаулыларымен: тұрғын үй-коммуналдық қызметтiң тарифтерiне бұл қызметтердi көрсетушi ұйымдардың шығындарын жабатын деңгейге дейiн кезең-кезеңмен көшу;

      жергiлiктi бюджеттердiң қаражаты есебiнен халықтың аз қамтылған бөлiгiне жәрдемақы беру түрiнде халықты әлеуметтiк қорғау шараларын қолдану;

      тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында монополиясыздандыру және онда бәсекелестiк ортаны құру;

      кәсiпорындардың - табиғи монополистердiң қызметтерiне арналған тарифтердi мемлекеттiк реттеу көзделдi.

      Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық реформалаудың алғашқы кезеңiнде:

      шаруашылық жүргiзушi субъектiлер табиғи монополистердiң мемлекеттiк тiзiлiмiне сумен жабдықтау және кәрiз қызметтерiн ұсыну, жергiлiктi тораптардың желiлерiн пайдалана отырып, электр және жылу энергияларын беру мен тарату, телекоммуникация жөнiндегi кәсiпорындар енгiзiлдi;

      коммуналдық саладағы табиғи монополия субъектiлерi өндiретiн және сататын өнiмдердiң (жұмыстар, қызметтер) өзiндiк құнына енгiзiлген шығындардың құрамын қалыптастырудың ерекше тәртiбi бекiтiлдi;

      бiрыңғай пәтер ақысының ставкасы түрiнде тұрғын үйлердi ұстау бойынша пайдалануға беру жұмысы үшiн ақы алудың бұрын белгiленген тәртiбi күшiн жойды;

      тұрғын үй ғимараттарындағы пәтер және тұрғын емес үй-жайлар кооперативi меншiк иелерiнiң үлгiлiк Жарғысы бекiтiлдi.

      Тұрғын үй-коммуналдық саладағы қатынастарды одан әрi дамыту және ретке келтiру мақсатында Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң "Пәтер иелерiнiң тұтыну кооперативтерiнiң қызметiн қолдану жөнiндегi шаралар туралы" 1997 жылғы 17 сәуiрдегi  N 570 және "Кондоминиум үй-жайларының меншiк иелерiне (қатысушыларына) жер учаскесiн берудiң тәртiбiн бекiту туралы" 1997 жылғы 22 желтоқсандағы  N 1813 қаулылары, сондай-ақ "Электр энергетикасы саласындағы нормативтiк құқықтық кесiмдердi бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 2000 жылғы 7 желтоқсандағы  N 1822 қаулысымен бекiтiлген Коммуналдық қызмет көрсету ережесi қабылданды.

      Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты реформалау басталғанда 1996 жылы Қазақстан Республикасында жаппай жекешелендiру нәтижесiнде көп пәтерлi үйлердегi тұрғын үй қорының 80 пайызынан астамы кейiннен тұрғын үйлердегi пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншiк иелерiнiң кооперативтерiн құра отырып, азаматтардың меншiгiне берiлдi.

      Республикада жүргiзiлген реформаның нәтижесiнде облыстық және қалалық тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық құрылымдарын монополиясыздандыру жүргiзiлдi, республиканың тұрғын үй қорының 90 пайызға жуығын басқаратын 1  4801 ПИК, ПИК-тiң 45 өңiрлiк қауымдастығы, сондай-ақ Үй-жайларды меншiктеушiлер кооперативтерiнiң республикалық қауымдастығы құрылды.

      Халық үшiн тұрғын үй-коммуналдық қызметтерге арналған тарифтер осы қызметтердi көрсететiн ұйымдардың шығынын жабады. Халықтың аз қамтамасыз етiлген жiгiне коммуналдық қызметтерге ақы төлеу жөнiндегi шығындарды өтеу үшiн тұрғын үй көмегi түрiнде әлеуметтiк қорғау шаралары қолданылады.

      "Табиғи монополиялар туралы" Қазақстан Республикасының 1998 жылғы 9 шiлдедегi  Заңына сәйкес табиғи монополия субъектiсi ұсынылатын коммуналдық қызметтердi есептеу құралдарын сатып алуға және орнатуға мiндеттi.

      "Табиғи монополиялар туралы" Қазақстан Республикасының Заңына өзгерiстер мен толықтырулар енгiзу туралы" Қазақстан Республикасының 2006 жылғы 14 қаңтардағы  Заңымен табиғи монополия саласына жылу энергиясымен жабдықтау жөнiндегi қызметтер жатқызылды.

      Осыған байланысты, жылу энергиясымен жабдықтау жөнiндегi қызметтi ұсынатын табиғи монополия субъектiлерiнiң қызметi табиғи монополиялар туралы заңнамамен реттеледi.

      Қазақстан Республикасының Энергетика және минералдық ресурстар министрiнiң 2005 жылғы 24 қаңтардағы N 10  бұйрығымен Электр энергиясын пайдалану ережесi және Жылу энергиясын пайдалану ережесi бекiтiлдi.

 **3.3. Тұрғын үй қорын ұстаудың негiзгi проблемалары**

      Қазiргi уақытта барлық тұрғын үй қорын 3244 ПИК, 3944 жеке басқарушылар және 522 басқарудың басқа да нысандары (ынтымақты, заңды тұлғалар, кәсiпкерлер) басқарады.

      Iс жүзiнде ПИК жүйесiн жер-жерлерде енгiзу тұрғын үй қорын пайдаланған кезде өндiрiстiк емес шығындарды барынша қысқартуды, инженерлiк-коммуналдық қамтамасыз ету қызметтерi мен жөндеу-қалпына келтiру жұмыстары нарығын дамытуды, тұрғын үйлердi және үй жанындағы аумақтарды сақтау мен тиiсiнше ұстау үшiн тұрғындардың жауапкершiлiгiн арттыруды болжайды.

      Алайда, қолданылған шараларға қарамастан тұрғын үй қорының жай-күйi жөндеу-қалпына келтiру жұмыстарын жүргiзудi талап етедi. Негiзiнен, бұлар қызметiнiң нормативтiк мерзiмi төмен тұрғын үйлер. Өңiрлер әкiмдерiнiң деректерi бойынша жөндеу жүргiзудi талап ететiн тұрғын үйдiң көлемi 30,7 млн. шаршы метрдi құрайды (3, 4-кестелердi қараңыз).

      Қазiргi кезге дейiн коммуналдық қызметтердi көрсетушiлер үшiн де, оларды тұтынушылар үшiн де ресурстар үнемдеудi ынталандырудың нақты тетiгi жасалған жоқ. Көпшiлiк жағдайда тұрғын үй қорын пайдалану мен ұстау жөнiндегi коммуналдық қызметтердi жеткiзу, инженерлiк қамтамасыз ету конкурстық негiзде жүзеге асырылмайды, ал коммуналдық қызмет көрсетуге арналған шарттар формальды жасалады және көрсетiлетiн қызметтер сапасының ең аз стандарттарын қамтамасыз етпейдi. Монополист тұтынушымен тiкелей қызметтердi жеткiзуге шарт жасасады. Сонымен қатар, нақты тұтынушыға қызметтердi жеткiзу пәтер иелерiнiң жалпы мүлкi болып табылатын жалпы үй желiлерi бойынша жүргiзiледi. Кондоминиум объектiсiн басқару органы мен монополист арасындағы және кондоминиум объектiсiн басқару органы мен пәтер иелерiнiң арасындағы шарттық қатынастардың жоқтығы жалпы үй желiсiнiң жөнделмеуiне және тиiсiнше жай-күйiнде болмауына алып келедi. Көпшiлiк жағдайда тұтынушыларға коммуналдық қызмет көрсетудегi iркiлiстер нақ осы себеп бойынша болады.

      Жағдай тұтынушылардың коммуналдық қызметтердi есептеу приборларымен қамтамасыз етiлуiнiң төменгi деңгейiне байланысты күрделене түсуде.

      Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 2000 жылғы 7 желтоқсандағы N 1822 қаулысымен бекiтiлген Коммуналдық қызмет көрсету ережелерiне сәйкес есептеу приборларын энергия берушi ұйым сатып алады және орнатады. Есептеу приборларын орнатуды қаржыландыру энергия берушi ұйымның жеке немесе қарызға алған қаражаты есебiнен жүргiзiледi.

      2004 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша суық суды тұтынудың есептеу приборларымен тұтынушылардың бар-жоғы 41%-ы қамтылған. Жекелеген облыстарда (Павлодар, Шығыс Қазақстан, Солтүстiк Қазақстан, Қостанай, Жамбыл, Оңтүстiк Қазақстан) бұл көрсеткiш 20%-дан аспайды. Мұндай жағдай ең бағалы табиғи байлық - судың үнемдi жұмсалуына ықпал етпейдi.

      Негiзiнен ПИК өзiнiң басты мiндеттерiн атқара алмады және үйлер мен үй iргесiндегi аумақтарды пайдалану және ұстау бойынша тұрғындарға қызметтер ұсынуды монополияландыра отырып, iс жүзiнде тұтынушылылық та, өндiрiстiк кооперативтердiң де функцияларын орындай бастады. Қолданыстағы тұрғын үй қорына бақылаудың болмауы жағдайды қиындатып отыр. Жергiлiктi атқарушы органдарда өзiнiң мiндеттерiн тиiстi дәрежеде орындамай отырған кондоминиум объектiлерiн басқару органдарына ықпал ететiн ешқандай тұтқа жоқ. Пәтер иелерiнiң әкiмдiктерге жолдаған сансыз арыздары осы фактiнi растау болып табылады.

      Пәтер иелерiнiң ПИК-тiң кондоминимум объектiлерiн жөндеуге және ұстауға арналған нақты шығындарын тексеру мүмкiндiгi жоқ. Кондоминиум объектiсi иелерiнiң шекараларын, оның құру негiзiн белгiлеудiң нақты айқындамасы мен тетiгi жоқ. Жүргiзiлген жаппай жекешелендiру нәтижесiнде жаңа меншiк иелерi тек өз пәтерлерiн сатып алды (купондық тетiк көмегiмен жекешелендiрдi, сатып алды) және өздерiн тұрғын үйлердегi ортақ мүлiктiң иелерiмiз деп сезiнбейдi. Бұл жалпы пайдаланымдағы ғимараттар мен үй-жайлардың пәтерден тыс (жалпы үйлiк) элементтерiне, сондай-ақ жер учаскесiне - үй жанындағы аумақтарға қатысты.

      Көрсетiлген кемшiлiктер ПИК басшылығы тарапынан әкiмшiлiк, шаруашылық және қаржылық бұзушылықтар үшiн жағдай жасайды.

      Үй-жайлар иелерiнiң көпшiлiгi тұрғын үйдi басқарудағы салғырттығы, кондоминимум шеңберiнде оның техникалық, санитарлық жай-күйiне және қоғамдық тәртiпке қоғамдық бақылаудың болмауы қалыптасқан жағдайды шиеленiстiре түстi. Тұтынушылық қатынас ортақ мүлiктiң де, бөлек (жеке) меншiкте тұрған мүлiктiң де сақталуы мен қауiпсiз пайдаланылуына меншiк иелерiнiң жауапкершiлiк сезiмiнiң төмендеуiн туындатады.

      Өз меншiгiн - кондоминиум объектiлерiн дербес басқару, меншiк иелерiнiң - кондоминиумға қатысушылардың жауапкершiлiк сезiмiн арттыру мәселелерi бойынша адамдардың дiлiн өзгерту мақсатында жүргiзу қажет болатын халықпен ұйымдастыру-ақпараттық және құқықтық-ағарту жұмыстары тиiстi деңгейде жүзеге асырылмайды.

      Сондай-ақ, коммуналдық инфрақұрылымдардың тозған негiзгi қорларына күрделi жөндеу жеткiлiксiз көлемдерде жүргiзiледi, тұрғын үй қорының сыртқы желiлерi мен инженерлiк қамтамасыз ету жүйелерiнiң жұмыс iстеу сенiмдiлiгi және тұрақтылығы төмендеуде.

      Коммуналдық инженерлiк инфрақұрылымдардың негiзгi қорларының табиғи және моральдық тозу проблемалары шиеленiсiп отыр. Жылумен жабдықтау, сумен жабдықтау және кәрiз, электрмен жабдықтау және газбен жабдықтау жөнiндегi коммуналдық қызметтердi тұтынушыға дейiн жеткiзу кезiнде ресурсты үнемдеу және шығынның деңгейiн азайту қағидаттарын шешу талап етiледi.

      Қазiргi сәтте мәнi бойынша кондоминиум болып табылатын көп пәтерлi үйлердiң көпшiлiгi бiрыңғай кешен ретiнде тiркелмеген. Тұрғын үйдегi пәтерлердiң және қоса салынған (салынған-жапсарлас салынған) тұрғын емес үй-жайлардың, жалпы пайдаланудағы мүлiктердiң (үй бөлiктерiнiң), үй жанындағы аумақтар мен онда орналасқан құрылыстардың, инженерлiк желiлер мен өзге де инфрақұрылым объектiлерiнiң жиынтығы кондоминиум объектiсi болып табылады. Олар осылай жылжымайтын мүлiкке құқықты тiркеу орталықтарында тiркелуге тиiс.

      Баяндалғандарды негiзге ала отырып, тұрғын үй-коммуналдық саланың тұрғын үйлердiң жай-күйi бөлiгiндегi негiзгi проблемалары деп мынадай мәселелердi тану қажет:

      кондоминиумға қатысушы - меншiк иелерiнiң көпшiлiгiнiң нашар құқықтық дайындығы, меншiк иелерi тарапынан кондоминиум объектiлерiн басқаруға қоғамдық бақылау жүйесiнiң дамымауы, меншiк иелерiнiң тең меншiк иелерiнiң мiндеттерiнен өздiгiнен шеттеуi;

      меншiк иелерiмен жүргiзiлетiн коммуналдық төлемдердiң және тұрғын үй қорын ұстауға және күрделi жөндеуге арналған қажеттi шығындардың төменгi деңгейi;

      тұрғын үй қорын пайдалану және тиiсiнше ұстау, тұрғын үй ғимараттарына, сондай-ақ тiршiлiктi қамтамасыз ететiн iшкi инженерлiк жүйелерге күрделi жөндеу жүргізу жөнiндегi толыққанды қызметтер нарығының болмауы;

      тозған тұрғын үйлерге жаппай күрделi жөндеу жүргiзу және пайдалану сипаттамаларын арттыру қажеттiлiгi;

      бiрiншi кезекте сейсмикалық қауiптi аудандарда жаппай тұрғын үй құрылысының алғашқы сериялы тұрғын үйлерiнiң тiреу құрастырмаларын күшейту және пайдалану сипаттамаларын арттыру қажеттiлiгi;

      коммуналдық инфрақұрылымның негiзгi қорының табиғи және моральдық тозуы, жылумен жабдықтау, сумен жабдықтау және кәрiз, газбен жабдықтау жөнiндегi коммуналдық қызметтердi тұтынушыға дейiн жеткiзген кезде ресурсты үнемдеу және шығынның деңгейiн төмендету;

      тұрғын үй қорының нормативтiк ұсталуына мемлекеттiк бақылаудың және пайдалану қызметтерiне ықпал ететiн әкiмшiлiк тұтқалардың болмауы;

      тұрғын үй қорын және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты басқаруда, тұрғын үйлердi (тұрғын үй ғимараттарын) пайдалануда және ұстауда тұрғын үй-коммуналдық саланы дамыту, жаңа прогрессивтiк тәсiлдердi нормативтiк-техникалық және әдiснамалық қамтамасыз ету, коммуналдық қызметтердi тұтынуды жеткiзген және оңтайландырған кезде ресурсты үнемдеу жөнiндегi шаралар мен iс-қимылдардың заңнамамен жеткiлiксiз нығайтылуы;

      жергiлiктi атқарушы органдарға иесiз, меншiк иелерi тастап кеткен пәтердi пайдалануға мүмкiндiк беретiн заңнамалық кесiмдердiң болмауы.

      Тұрғын үй-коммуналдық салада жинақталған проблемалар мен мәселелердi шешу үшiн жүйелiк қайта құрулар мен тұрғын үй қорын басқару, коммуналдық қызмет көрсету және тұрғын үй-коммуналдық саладағы қаржыландыру жүйелерiн одан әрi жетiлдiру талап етiледi.

 **4. Бағдарламаның мақсаты мен мiндеттерi**

      Бағдарламаның мақсаты қолда бар тұрғын үй қорының тиiсiнше пайдаланылуы мен ұсталуын, онда қауiпсiз және қолайлы тұру жағдайларын қамтамасыз ету болып табылады.

      Мақсатқа қол жеткiзу үшiн мынадай мiндеттердi шешу белгiленiп отыр:

      қолданыстағы тұрғын үй қорының жай-күйiн қолдауды, жаңарту мен күрделi жөндеудi қаржыландыру жүйесiн қалыптастыруға, тұрғын үй қорын тиiмдi басқару үшiн жағдай жасауға, пайдаланылатын тұрғын үй қорының жай-күйiне тиiсiнше бақылауды қамтамасыз етуге және халықтың арасында түсiндiру жұмыстарын жүргiзуге байланысты тұрғын үй-коммуналдық салада жүйелiк қайта құрулар жүргiзу;

      тұру жағдайларын және көрсетiлетiн коммуналдық қызметтер сапасын қамтамасыз ету үшiн коммуналдық қызметтер саласындағы қатынастарды жетiлдiру.

 **5. Бағдарламаны iске асырудың негiзгi бағыттары мен тетiктерi**

      Бағдарламаны iске асыру мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:

      1) тұрғын үй-коммуналдық саладағы жүйелi қайта құрулар;

      2) коммуналдық қызметтер саласындағы қатынастарды жетiлдiру.

 **5.1. Тұрғын үй-коммуналдық саладағы жүйелi қайта құрулар**

      1. Кондоминиумның әрбiр объектiсi (бiр көп пәтерлi үй) өзiнiң басқару органымен басқарылуға тиiс деп белгiленедi.

      Бұған үй-жай меншiк иелерiнiң ортақ мүлiктi ұстауға және жөндеуге арналған жарналары (төлемдерi) аударылатын жеке банктiк шот ашқан кезде жеткiзуге болады. Кондоминиумның нақ осы объектiсiнiң басқару органы кондоминиумның басқарылатын объектiсiне (тұрғын үйлердi, оның шекарасы шегiнде орналасқан құрылыстары, инженерлiк желiлерi және өзге де инфрақұрылым объектiлерi бар үй жанындағы аумақтарды қоса алғанда) арналған банктiк шоты болады, оған өз үйлерiнiң мұқтаждарына ғана қатаң мақсатты пайдалану үшiн тұрғындардың ақшасы аударылады.

      Кондоминиум объектiсiн басқару органы банктiк шоттың екi түрiн ашуы мүмкiн: ағымдағы және жинақ.

      Ағымдағы шот ақшалары кондоминиум объектiсiнiң ортақ мүлкiн пайдалану жөнiндегi жалпы шығыстарға жiберiледi. Жинақ ақша шотының ақшалары кондоминиум объектiсiнiң ортақ мүлкiн жөндеуге жiберiледi.

      Кондоминиум объектiсiн басқару органдары (басқарушылары) банктiк жинақ ақша шотын ашқан кезде үй-жай меншiк иелерінің өздерi жалпы жиналыста ай сайынғы жарнаның мөлшерi туралы мәселенi шешедi.

      Жеке шоты бар схемада кондоминиум объектiсiн басқаратын әрбiр орган жеке үйдiң мүддесiн бiлдiредi. Бұл өте қарапайым, түсiнiктi және тұрғындар бақылайтын схема.

      Yйлердiң тұрғындары өз кезегiнде өз пәтерi мен тұрғын үйдiң ортақ мүлкiн жөндеу үшiн ақша жинау мақсатында белгiленген мөлшерде тұрғын үй құрылысы жинақтаушы банкiден жеке жинақ ақша шотын ашуы да және кондоминиум объектiсiнiң басқару органының жинақ ақша шотына жарналарды жүзеге асыруы да мүмкiн.

      Тұру қауiпсiздiгi бойынша ортақ қызығушылық, өзара жауапкершiлiк, әдеттегiдей, бiр көп пәтерлi үйдiң тұрғындарында болады. Жауапкершiлiк тұрғысынан алғанда, тұрғын үйдiң ортақ мүлкi үшiн оларды ешнәрсе бiрiктiре алмайды. Сондықтан пәтер иелерi бiрiгетiн жағдайлар болмауға тиiс. Алайда кондоминиум объектiсiн басқару үшiн органды таңдау мәселесiн пәтер иелерi жалпы жиналыста шешедi.

      2. Өзiнiң банктiк шоты болуы, басқарушы фирмалармен, коммуналдық қызметтермен немесе құрылыс компанияларымен шарттар жасасуы және өзiнiң заңды құқықтарын жекелеген меншiк иелерiмен, сондай-ақ үшiншi тараптармен дауларда пайдалану үшiн кондоминиум объектiсiн басқару органы коммерциялық емес заңды тұлға болуға тиiс. Осы шарт ортақ мүлiктiң шекарасы мен сипаттамасын көрсете отырып, коммерциялық емес заңды тұлға ретiнде кондоминиум объектiлерiн басқару органын тiркеудi талап етедi. Бұл ретте, коммерциялық емес заңды тұлғаның нысаны Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамаларына сәйкес келетiн кез келген болуы мүмкiн.

      3. Тұрғын үй-коммуналдық саланы одан әрi дамытуға және тұрғын үй қорын жаңартуға мемлекеттiң қатысуы аз қамтылған азаматтарға тұрғын үй көмегiн көрсеткенде жергiлiктi бюджет қаражаты есебiнен қаржыландыруда жүзеге асады.

      Тұрғын үй көмегiн берудi реттеу мақсатында қадамдық тетiктi көздеу қажет. Яғни, тұрғын үй көмегi арқылы өтемақыға кондоминиум объектiсiнiң ортақ мүлкiн күрделi жөндеудiң жекелеген түрлерi кезек бойынша жатады:

      iргетас, сыртқы қабырғалар және тiреу құрастырмалар; шатыр;

      баспалдақтар (алаңшалар, марштар) және iшкi қабырғалар;

      лифтiлер;

      инженерлiк коммуникациялар және жабдық;

      өзгелерi (кiреберiс есiктер, фрамугалар және т.б.).

      Сонымен қатар, кондоминиум объектiсiнiң ортақ мүлкiне күрделi жөндеудiң жекелеген түрлерiн жүргiзудiң кезектiлiгiн пәтер иелерi жалпы жиналыста белгiлейдi.

      4. Аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергiлiктi атқарушы органдары жанындағы тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлiгi және автомобиль жолдары бөлiмдерiне заңнамамен мынадай құқықтар беру қажет:

      1) тиесiлiгi мен меншiк нысандарына қарамастан бақылаудағы объектiлердiң жай-күйiне инспекциялық тексеру жүргiзу;

      2) тұрғын үй ғимараттарының (үйлердiң), сондай-ақ ғимараттардағы және үй маңындағы аумақтардағы жекелеген тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың меншiк иелерiне анықталған бұзушылықтарды және нормативтiк талаптарға сәйкессiздiктердi жою туралы ескертулер беру. Бұл ретте, тұрғын үй құрастырмаларының және элементтерiнiң жай-күйi азаматтардың қауiпсiз тұруына қатер туғызған жағдайда ғана ескертулер берiледi. Басқа жағдайларда ескертулер беруге жол берiлмейдi;

      3) бұзушылықтарға жол берген не жол берiлген бұзушылықтарды белгiленген мерзiмде жоймаған заңды, лауазымды және жеке тұлғаларға қатысты заңнамада белгiленген шаралар қолдану: әкiмшiлiк жауапкершiлiкке тарту.

      5. Жергiлiктi атқарушы органдар бұқаралық ақпарат құралдарын пайдалана отырып, кең ауқымда ұйымдастыру-ақпараттық және насихаттау жұмысын жүргiзуге, қолданыстағы тұрғын үй қатынастары саласындағы заңнаманы түсiндiру мақсатында семинарлар мен дәрiстер ұйымдастыруға тиiс.

      Негiзгi мақсатқа қол жеткiзу - меншiк иелерiнiң өз құқықтарын, мiндеттерi мен жауапкершiлiктерiн сезiнуi үшiн насихаттау жұмыстарын жүргiзген аса маңызды. Осы жұмыстардың нәтижесiнде қолданыстағы ПИК-тер қазiргi жұмыс iстеп жатқанындай жұмысты жалғастыруға формальды өкiлеттiк алмауы керек. Тұрғындармен ақпараттық-түсiндiру және насихаттау жұмыстарын жүргiзу көп уақытты және күш-жiгердi талап етедi. Бұл жұмысты бiрнеше кезеңде жүргiзу қажет.

      Бiрiншi кезекте, жергiлiктi атқарушы органдар қолданыстағы заңнаманы түсiндiру және әр үйдiң тұрғындарының Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған кондоминиум объектiсiн басқару нысандарының бiрiн таңдауы мақсатында әрбiр көп пәтерлi үйдiң (кондоминиум объектiсiнiң) тұрғындарымен жалпы жиналыстар өткiзудi ұйымдастыруы қажет, ол үшiн әкiмдiк бекiткен және бұқаралық ақпарат құралдарына жарияланған жиналыстарды өткiзу кестесi бойынша көрсетiлген жұмысты орындайтын тиiстi жұмыс тобы құрылады. Қолданыстағы ПИК тұтас кварталдарды бiрiктiредi, сондықтан бұл кварталдың барлық тұрғындарын ПИК-тiң жалпы жиналысына жинау мүмкiн емес, ал жиналысты жекелеген тұрғын үйде өткiзу толықтай нақты мiндет болып табылады.

      Екiншi кезекте, жергiлiктi атқарушы органдар кондоминиум объектiсiн басқару жөнiндегi кәсiби менеджерлердi оқытуды және қайта оқытуды ұйымдастыру қажет. Бұл ретте халықты еңбекпен қамтуды - кәсiби оқытуды ұйымдастыруды көтеруге бағытталған жергiлiктi бюджеттiң қаражатын толық көлемде пайдалану қажет.

      Үшiншi кезекте, жергiлiктi атқарушы органдар тұрғын үй қатынастары туралы заңнаманы түсiндiру бойынша халықтың жалпы құқықтық оқуын ұйымдастыруы қажет. Осы жұмыстағы негiзгi қарқын пәтер иелерiнiң масылдық психологиясын өзгертуге, оның құқықтарын әрбiр пәтер меншiк иелерiнiң санасына жеткiзуге және ең бастысы - кондоминиум объектiсiнiң ортақ мүлкiн ұстау жөнiндегі мiндеттерiн, оның iшiнде көрсетiлген мақсаттарға мiндеттi жарналарды мәжбүрлеп алу мүмкiндiгiне ерекше назар аудару қажет. Сонымен қатар, осы проблемаларды мемлекеттiң қатысуымен - тұрғын үй көмегінің жүйесi арқылы шешу мүмкiндiгiн көрсету керек.

      Кондоминиум объектiсiн басқару органы тұрғын үй заңнамасын бiлуi және пәтер меншiк иелерiнiң жалпы жиналысы арқылы мыналар бойынша шешім жүргiзуi өте маңызды:

      кондоминиум объектiсiн басқару органын немесе жеке басқарушыны таңдау;

      кондоминиум объектiсiн бiртұтас кешен ретiнде уақтылы тiркеу;

      үй шекарасының нүктесiнен осы қызметтердi тұтынушылардың әрбiр пәтерiне (үй-жайына) дейiн инженерлiк тiршiлiктi қамтамасыз ету жөнiндегi коммуналдық қызметтердi жеткiзудi ұйымдастыру және қамтамасыз ету (бұл ретте басқару органы немесе басқарушы жеткiзушi немесе қызметтердi өндiрушi арасында тұтынушылармен Қазақстан Республикасының Үкiметi бекiткен шарттың үлгiлiк нысаны бойынша коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды қамтамасыз етуге мiндеттi);

      өткен есептi кезең үшiн қаржылық есептi бекiту;

      алдағы кезеңде үйлердi ұстауға арналған сметаны бекiту;

      қаражатты қарызға алу (қажет болғанда);

      әрбiр тұрғынға (меншiк иесiне, меншiк иесiнiң сенiмдi адамына, жалдаушыға, жалға алушыға) заңнама нормаларын, олардың құқықтарын, міндеттері мен жауапкершiлiгiн түсiндiру.

 **5.2. Коммуналдық қызметтер саласындағы қатынастарды жетiлдiру**

      Көрсетiлетiн коммуналдық қызметтердiң сапасын жақсарту, тұтынушыларды есептеу приборларымен жарақтандыру дәрежесiн арттыру, сондай-ақ үйiшiлiк желiлер мен коммуникациялардың тозу деңгейiн азайту үшiн реттелетiн коммуналдық қызмет көрсетушi табиғи монополия субъектiлерiнiң қызметiн мемлекеттiк реттеудi одан әрi жетiлдiруге бағытталған бiрқатар шараларды iске асыру қажет.

      "Табиғи монополиялар туралы" Қазақстан Республикасы Заңының  7-бабының 8) тармақшасына сәйкес табиғи монополия субъектiсi Қазақстан Республикасының Үкiметi бекiткен үлгi шарттарға сәйкес реттелiп көрсетiлетiн коммуналдық қызметтердiң (тауарлардың, жұмыстардың) әрбiр түрiне, сондай-ақ реттелiп көрсетiлетiн өзге де қызметтердiң (тауарлардың, жұмыстардың) әрбiр түрiне және (немесе) жиынтығына тұтынушылармен шарттар жасасуға мiндеттi.

      Сонымен бiрге, көп пәтерлi тұрғын үйде тұратын тұтынушыға қызметтерді жеткiзу қызметтердi жеткізушінің де, тұтынушының да пайдалану жауапкершiлiгiнiң шекарасына кiрмейтiн жалпы үйлiк желiлер мен коммуникациялар бойынша жүргiзiледi. Көрсетiлген желiлер мен коммуникацияларды ұстауға жауапкершiлiк қызметтердi жеткiзуге арналған шарттық қатынастарға қатыспайтын кондоминиум объектiсiн басқару органына жүктелген.

      Осыны негiзге ала отырып, кондоминиум объектiсiн басқару органы мен оларсыз нақты көп пәтерлi үйге коммуналдық қызметтердi жеткiзуге жол берiлмейтiн коммуналдық қызметтердi жеткiзушiлердiң арасындағы ынтымақтастықтың үлгi шарттарын бекiту жөнiнде Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң құзыретiн заңнамалық түрде айқындау қажет. Бұл шарттар қызметтердi жеткiзуге және көрсетуге арналған коммерциялық емес, тек қызметтердi қабылдауға, есептеуге және беруге арналған шарттар болып табылады.

 **6. Қажеттi ресурстар және қаржыландыру көздерi**

      Бағдарламаны iске асыруға мемлекеттiк қаражат қажеттiлiгi 31,7 млн. теңгенi құрайды:

      республикалық бюджет қаражатынан 2007 жылы БАҚ-та Бағдарламаны түсiндiрудi және насихаттауды ұйымдастыруға арналған шығындар - 31,7 млн. теңге.

 **7. Бағдарламаны iске асырудан күтiлетiн нәтиже**

      Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде:

      тұрғын үйлердi күрделi жөндеудi қаржыландырудың тетiгi жасалатын болады;

      тұрғын үй қорының жай-күйiне мемлекеттiк бақылау қамтамасыз етiлетiн болады;

      тұрғын үй қорын тиiмдi басқару және оның жай-күйiн бақылау, тұрғын үйлердi уақтылы жөндеу үшiн жағдай жасалатын болады;

      тұрғын үйлердiң тиiсiнше ұсталуына мүдделiлiк пен жауапкершiлiк деңгейiн арттыру бөлiгiнде пәтер иелерiнiң пiкiрiн өзгерту, масылдық көңiл-күйдi жою күтiледi;

      тұрғын үйлерде азаматтардың қауiпсiз тұруы артады;

      тұрғын үй қорының қолайлылығы жақсарады;

      тұрғын үй массивтерiнiң сәулеттiк келбетiн жақсарту күтiледi;

      мынадай мультипликативтiк тиiмдiлiк күтiледi:

      а) тұрғын үй-коммуналдық қызметтер нарығын кеңейту;

      б) шағын және орта бизнестi одан әрi дамыту;

      в) тұрғын үйлердiң ортақ мүлкiне жөндеу жөнiндегi жаңа кәсiпорындарды құру.

**8-бөлім. Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары**

       Ескерту. 8-бөлімге өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасы

Үкіметінің 2008.02.05.  N 101 Қаулысымен.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№N** | **Іс-шаралар** | **Аяқтау** **нысаны** | **Жауапты** **орындау-** **шылар** | **Орындау** **мерзімі** | **Болжа-** **нып** **отыр-** **ған** **шығыс-** **тар** | **Қар-** **жы-** **лан-** **дыру** **көзі** |
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  |
| **1. Ұйымдастыру іс-шаралары** |
| 1.1  | Тұрғын үй-комму-
налдық саланы
дамытудың өңір-
лік бағдарлама-
лар әзірлеу  | Жергілікті
өкілетті
органдар-
дың шешім-
дері  | Облыстар-
дың,
Астана
және
Алматы
қалалары-
ның
әкімдері  | 2007
жылғы
2 тоқсан  | болжан-
байды  |
 |
| **2. Тұрғын үй-коммуналдық саладағы жүйелі қайта құрулар** |
| 2.1  | Кондоминиум
объектісінің
ортақ мүлкін
күрделі жөндеуге
арналған тұрғын
үй көмегін көр-
сету мөлшері мен
тәртібін белгі-
лейтін кесімдер-
ге толықтырулар
мен өзгерістер
енгізу  | ИСМ-ге
ақпарат  | Облыстар-
дың,
Астана
және
Алматы
қалалары-
ның әкім-
дері, жер-
гілікті
өкілетті
органдар  | 25
қаңтар
және 25
шілде,
жарты
жылдың
қорытын-
дылары
бойынша  | болжан-
байды  |
 |
| **3. Коммуналдық қызметтер саласындағы қатынастарды жетілдіру** |
| 3.1  | Коммуналдық сек-
торды кешенді
жаңғыртудың,
2008 - 2010 жыл-
дарға арналған
тұжырымдамасын
әзірлеу  | Қазақстан
Республи-
касының
Үкіметі
қаулысының
жобасы  | ЭБЖМ,
ЭМРМ,
АШМ,
Қоршаған-
ортамині,
ИСМ  | 2008
жылғы
1-тоқсан  | болжан-
байды  |
 |
| **4. Бағдарламаны насихаттау жұмысы және ақпараттық-түсіндіруді** **қамтамасыз ету** |
| 4.1  | БАҚ-та бағдарла-
маны түсіндіруді
және насихаттау-
ды ұйымдастыру  | Индустрия
және сауда
министрлі-
гіне
ақпарат  | МАМ,
облыстар-
дың,
Астана,
Алматы
қалалары-
ның
әкімдері  | 25
қаңтар
және 25
шілде,
жарты
жылдың
қорытын-
дылары
бойынша  | 2007
жылы -
31,7
млн.
теңге  | Рес-
пуб-
лика-
лық
бюд-
жет  |
| 4.2  | Тұрғын үй қаты-
настары туралы
заңнаманы түсін-
діру бойынша
халықтың құқық-
тық жалпы оқуын
ұйымдастыру  | Индустрия
және сауда
министрлі-
гіне
ақпарат  | Облыстар-
дың,
Астана
және
Алматы
қалалары-
ның
әкімдері  | 25
қаңтар
және 25
шілде,
жарты
жылдың
қорытын-
дылары
бойынша  | болжан-
байды  |
 |
|  4.3  | Қолданыстағы
заңнаманы түсін-
діру және әрбір
үйдің тұрғында-
рының кондоми-
ниум объектісін
басқару нысанда-
рының бірін таң-
дауы мақсатында
әрбір көп пәтер-
лі үй (кондоми-
ниум объектісі)
бойынша тұрғын-
дардың жалпы
жиналыстарын
өткізуді ұйым-
дастыру. Бұл
мақсатта:
  жұмыс тобының
құрамдарын бекі-
ту;
  жұмыс тобын
оқытуды және
нұсқама беруді
жүргізу;
  әрбір жұмыс
тобына белгілі
бір үйді бекі-
тіп беру;
  жергілікті
баспасөз орган-
дарында жұмыс
тобының құрамын
көрсете отырып,
әрбір үй бойын-
ша жиналыс өткі-
зудің кестесін
жариялау;
  кестеге сәйкес
әрбір үй бойынша
тұрғындардың
жиналысын
өткізу;
  апта сайын
жұмыс нәтижелері
туралы жұмыс
тобы жетекшіле-
рінің есебін
тыңдау  | Индустрия
және сауда
министрлі-
гіне
ақпарат   | Облыстар-
дың,
Астана
және
Алматы
қалалары-
ның
әкімдері   | 25
қаңтар
және 25
шілде,
жарты
жылдың
қорытын-
дылары
бойынша   | болжан-
байды  |
 |
| **5. Заңнамалық базаны жетілдіру** |
| 5.1  | "Қазақстан
Республикасының
кейбір заңнама-
лық актілеріне
тұрғын үй-комму-
налдық сала мә-
селелері бойынша
өзгерістер мен
толықтырулар
енгізу туралы"
Қазақстан
Республикасы
Заңының жобасын
әзірлеу  |  Қазақстан
Республи-
касының
Үкіметі
қаулысының
жобасы  | ИСМ   | 2006
жылғы 4
тоқсан  | болжан-
байды   |
 |

**Тұрғын үй қорын көріктендіру деңгейі**

**(2005 жылғы 1 желтоқсандағы жағдай бойынша)**

                                                          1-кесте

|  |
| --- |
| **Жабдықталған алаңның үлес салмағы (%)** |
| су
құбырымен  | кәрізбен  | орталықтан-
дырылған
жылытумен  | ванналар-
мен  | газбен  | ыстық сумен
жабдықтау  |
| 53,5  | 43,7  | 38,1  | 37,7  | 87,9  | 33,7  |

**Тұрғын ғимараттардағы лифті шаруашылығының жай-күйі**

**(әкімдердің 2005 жылғы 1 желтоқсандағы деректері бойынша)**

                                                      2-кесте

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Р/с** **N
№** | **Өңір-** **дің** **атауы** | **Лифтілердің жай-күйі** |
| **пайдалану-** **дың жұмыс** **істеген** **норматив-** **тік мерзі-** **мін тексе-** **рудің нә-** **тижелері** **бойынша** **(25 жылдан** **астам)** | **оның ішінде:** | **норматив-** **тік режимде** **жұмыс** **істейді** |
| **ауыстыруға** **жатады** | **күрделі** **жөндеуге** **жатады** |
| **са-** **ны** **(да-** **на)** | **шы-** **ғын-** **дар** **(млн.** **тең-** **ге)** | **са-** **ны** **(да-** **на)** | **шы-** **ғын-** **дар** **(млн.** **тең-** **ге)** | **са-** **ны** **(да-** **на)** | **шы-** **ғын-** **дар** **(млн.** **тең-** **ге)** | **са-** **ны** **(да-** **на)** | **шы-** **ғын-** **дар** **(млн.** **тең-** **ге)** |
| 1  | Ақмола  | 106  | 290  | 75  | 251,4  | 31  | 39  | 143  | -  |
| 2  | Ақтөбе  | 339  | 706  | 259  | 567  | 80  | 139  | 144  | 1,4  |
| 3  | Алматы  | 47  | 235  | 27  | 162  | 20  | 73  | 12  | -  |
| 4  | Атырау  | 19  | 38  | 8  | 33,9  | 11  | 4,3  | 19  | 38,2  |
| 5  | Шығыс Қазақс-тан  | 378  | 1510  | 53  | 360,4  | 325  | 1150  | 688  |
 |
| 6  | Жамбыл  | 10  | 100  | -  | -  | 10  | 100  | -  |   -  |
| 7  | Батыс
Қазақс-
тан  | 136  | 175  | 34  | 84,2  | 102  | 91  | 129  | -  |
| 8  | Қара-
ғанды  | 589  | 1590  | 379  | 1311  | 210  | 277  | 98  | -  |
| 9  | Қоста-
най  | 269  | 528  | 91  | 305  | 178  | 223  | 133  |   -  |
| 10  | Қызыл-
орда  | 3  | 8  | 3  | 8,1  | -  |   -  | -  |    -    |
| 11  | Маңғыс-
тау  | 306  | 800  | 255  | 749  | 51  | 51  | 31  |
 |
| 12  | Павло-
дар  | 470  | 1306  | 261  | 1071,9  | 209  | 234,6  | 1136  | 76,6  |
| 13  | Солтүс-
тік
Қазақс-
тан  | 69  | 251  | 17  | 85  | 52  | 166,4  | 11  | -  |
| 14  | Оңтүс-
тік
Қазақс-
тан  | 57  | 19  | 5  | 3,3  | 52  | 15,6  | 5  |    -  |
| 15  | Алматы
қаласы  | 265  | 408  | 75  | 220  | 190  | 188  | 3435  | -  |
| 16  | Астана
қаласы  | 152  | 427  | 90  | 319  | 62  | 108,3  | 238  | -  |
|
 | **ЖИЫНЫ:**  | **3215** | **8391** | **1632** | **5531** | **1583** | **2860** | **6222** | **116,2** |

**Тұрғын үйлерді күрделі жөндеудің көлемі**

**(әкімдердің 2005 жылғы 1 желтоқсандағы деректері бойынша)**

                                                          3-кесте

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Р/с** **N
№** | **Өңір-** **дің** **атауы** | **Барлық көп пәтерлі** **тұрғын үйлер** | **оның ішінде күрделі** **жөндеуге жататындар** |
| **үй-** **лер,** **дана** | **мың** **шаршы** **метр** | **онда-** **ғы** **пәтер-** **лер** **саны** | **үй-** **лер,** **бір-** **лік** | **мың** **шаршы** **метр** | **онда-** **ғы** **пәтер-** **лер** **саны** | **күрделі** **жөндеу-** **ге жұм-** **салатын** **болжал-** **ды шы-** **ғындар,** **млн.** **теңге** |
| 1  | Ақмола  | 3364  | 5588  | 109948  | 1053  | 1389  | 27401  | 2612,7  |
| 2  | Актөбе  | 1779  | 3687  | 84294  | 440  | 458  | 20484  | 11243,6  |
| 3  | Алматы  | 2621  | 9173  | 120566  | 102  | 195  | 3492  | 5424,2  |
| 4  | Атырау  | 1467  | 2910  | 48504  | 463  | 1004  | 11782  | 23882,1  |
| 5  | Шығыс Қазақс-
тан  | 5129  | 12636  | 254825  | 2847  | 8022  | 152804  | 214582,3  |
| 6  | Жамбыл  | 2020  | 6071  | 101000  | 112  | 338  | 564  | 5076,0  |
| 7  | Батыс
Қазақс-
тан  | 1501  | 2409  | 56218  | 541  | 649  | 22782  | 6269,7  |
| 8  | Қара-
ғанды  | 7312  | 17424  | 346238  | 2156  | 4666  | 88056  | 55993,2  |
| 9  | Қызыл-
орда  | 3030  | 8459  | 163563  | 154  | 277  | 6218  | 6232  |
| 10  | Қоста-
най  | 7783  | 1707  | 35272  | 1034  | 517  | 11676  | 310,3  |
| 11  | Маңғыс-
тау  | 294  | 3946  | 9828  | 21  | 367  | 9302  | 9235  |
| 12  | Павло-
дар  | 2190  | 8916  | 173192  | 1348  | 5082  | 106106  | 10558  |
| 13  | Солтүс-
тік
Қазақс-
тан  | 770  | 1090  | 26417  | 591  | 974  | 23553  | 2583,2  |
| 14  | Оңтүс-
тік
Қазақс-
тан  | 2634  | 4305  | 97447  | 459  | 520  | 11884  | 932  |
| 15  | Алматы
қаласы  | 7137  | 15833  | 299117  | 2380  | 4620  | 119000  | 71610  |
| 16  | Астана
қаласы  | 2700  | 6300  | 120000  | 506  | 1618  | 36049  | 6934  |
|
 | **ЖИЫНЫ:**  | **51731** | **110454** | **2046429** | **14207** | **30696** | **651153** | **433478** |

**Жұмыс түрлері бойынша тұрғын үйлерді күрделі жөндеудің**

**көлемі және кондоминиум объектілерін ресімдеуге**

**арналған шығындар (әкімдердің 2005 жылғы 1 желтоқсандағы**

**деректері бойынша)**

                                                        4-кесте

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Р/с** **N** | **Өңірдің** **атауы** | **Негізгі ұстаным бойынша үйлерді** **күрделі жөндеу** |
| **Шатыр** | **Лифт** | **Іргетас** |
| **мың** **шаршы** **метр** | **млн.** **теңге** | **саны** **(дана)** | **млн.** **теңге** | **мың** **шаршы** **метр** | **млн.** **теңге** |
| 1  | Ақмола  | 407,4  | 328,2  | 106  | 290  |  -   | -  |
| 2  | Ақтөбе  | 286,2  | 2345,4  | 339  | 706  | 239,3  | 578,2  |
| 3  | Алматы  | 402,4  | 2744  | 47  | 235  | 164,2  | 432,2  |
| 4  | Атырау  | 538,1  | 1560,6  | 19  | 38  | 83,3  | 1250  |
| 5  | Шығыс
Қазақ-
стан  | 1395  | 13949,8  | 378  | 1510  | 378,7  | 7574,5  |
| 6  | Жамбыл  | 491,1  | 2956  | 10  | 100  | 128  | 640  |
| 7  | Батыс
Қазақс-
тан  | 351,4  | 3312,3  | 136  | 175  | 68,4  | 611,8  |
| 8  | Қара-
ғанды  | 3661  | 31851,9  | 589  | 1590  | 118,4  | 521,1  |
| 9  | Қызыл-
орда  | 133,5  | 866,3  | 269  | 528  | 16  | 550,4  |
| 10  | Қоста-
най  | 137,4  | 191,0  | 3  | 8  | 6,5  | 266,2  |
| 11  | Маңғыс-
тау  | 734,4  | 1461,8  | 306  | 800  | 36  | 720  |
| 12  | Павло-
дар  | 1162  | 3634,1  | 470  | 1306  | 546  | 1203  |
| 13  | Сол-
түстік
Қазақс-
тан  | 268,7  | 1242,9  | 69  | 251  | 516,8  | 272  |
| 14  | Оңтүс-
тік
Қазақс-
тан  | 527  | 982  | 57  | 19  | 87,8  | -  |
| 15   | Алматы
қаласы  | 18704  | 25063,5  | 265  | 408  | -  | -  |
| 16  | Астана
қаласы  | 338,4  | 3211  | 152  | 427  | 72,8  | 1595  |
|
 | **ЖИЫНЫ:**  | **29538** | **95700,8** | **3215** | **8391** | **2462,2** | **16214,4** |

кестенің жалғасы

|  |  |
| --- | --- |
| Р/с
N  | **Негізгі ұстаным бойынша үйлерді күрделі жөндеу** |
| **Тіреу** **құрастырмалар** | **Кондоминиум объектілерін ресімдеуге** **арналған   өзге де шығындар** |
| **мың   шаршы метр** | **млн.** **теңге** | **Бағалауға** | **Түгендеуге** | **Техникалық паспортқа** |
| **Баға-** **лауға** **жата-** **тын** **көп** **пә-** **терлі** **үй-** **лер-** **дің** **саны** | **Шығын-** **дар,** **млн.** **теңге** | **Түген-** **деуге** **жата-** **тын** **көп** **пәтер-** **лі** **үйлер-** **дің** **саны** | **Шығын-** **дар,** **млн.** **теңге** | **Техни-** **калық** **пас-** **порт-** **тардың** **қажетті** **саны** | **Шығын-** **дар,** **млн.** **теңге** |
| 1  | 46,9  | 50,1  | 3364  | 89,4  | 3364  | 50,5  | 3364  | 279,4  |
| 2  | 369  | 994  | 1131  | 49,0  | 1606  | 52,2  | 969  | 42,3  |
| 3  | 330  | 1795,5  | 60  | 30,0  | 45  | 67,5  | 150  | 120  |
| 4  | 103  | 1543,5  | 560  | 41,7  | 560  | 60,0  | 560  | 59,3  |
| 5  | 1824  | 54715,1  | 345  | 35,0  | 413  | 77,7  | 681  | 9,0  |
| 6  | 120  | 1200  | 122  | 60,0  | 112  | 40,0  | 112  | 80  |
| 7  | 50  | 321,7  | 1300  | 300  | 1300  | 300  | 1300  | 300  |
| 8  | 442  | 1238,9  | 1279  | 53,7  | 1487  | 1464  | 756  | 60,5  |
| 9  | 126  | 4234,1  | 1678  | 32,3  | 1676  | 11,9  | 1678  | 9,4  |
| 10  | 11  | 106,1  | 84  | 43,3  | 16  | 32,0  | 380  | 30,4  |
| 11  | 3  | 165  | 17100  | 82,9  | 171  | 34,2  | 171  | 51,0  |
| 12  | 1950  | 3525,5  | 1347  | 48,0  | 1347  | 26,9  | 1347  | 62,6  |
| 13  | 158,4  | 657  | 591  | 53,9  | 591  | 101,8  | 591  | 4,1  |
| 14  | -  | -    | 1651  | 16,5  | 1651  | 24,7  | 1651  | 24,8  |
| 15  | 334314  | 46138,1  | 7137  | -  | 1047  |  -   | 6090  |  -   |
| 16  | 1247,6  | 1803  | 506  | 216,2  | 506  | 54,0  | 506  | 54,9  |
| 17  | **7115,2** | **118487,5** | **38255** | **1151,9** | **15892** | **2397,4** | **20306** | **1187,7** |

**Ескерту:**

Әрiптiк аббревиатуралардың толық жазылуы

ИСМ                 - Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда

                      министрлiгi;

ЭБЖМ                - Қазақстан Республикасы Экономика және

                      бюджеттiк жоспарлау министрлiгi;

МАМ                 - Қазақстан Республикасы Мәдениет және ақпарат

                      министрлiгi;

Қоршағанортаминi    - Қазақстан Республикасы Қоршаған ортаны қорғау

                      министрлiгi

ЭМРМ                - Қазақстан Республикасы Энергетика және

                      минералдық ресурстар министрлiгi;

АШМ                 - Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы

                      министрлiгi.

1  - Ескерту - облыс орталықтарындағы және Астана мен Алматы қалаларындағы көп пәтерлi тұрғын үйлердiң жалпы саны 51353 ғимаратты құрайды. Оның iшiнде "бiр үй - бiр кондоминиум - кондоминиум объектiсiнiң бiр басқару органы" басқару нысаны 4535 үйде ғана бар.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК