

- 3.2. Краткий обзор сферы жилищно-коммунальных услуг
- 3.3. Основные проблемы содержания жилищного фонда
- 4. Цель и задачи Программы
- 5. Основные направления и механизмы реализации Программы
- 5.1. Системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере
- 5.2. Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг
- 6. Необходимые ресурсы и источники финансирования
- 7. Ожидаемый результат от реализации Программы
- 8. План мероприятий по реализации Программы
- 9. Примечания

1. Паспорт Программы

Наименование Программы:	Программа развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006-2008 годы
Основание для разработки	Указ Президента Республики Казахстан от 30 марта 2006 года N 80 "О дальнейших мерах по реализации Стратегии развития Казахстана до 2030 года"
Разработчик Программы	Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан
Цель Программы	Обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания имеющегося жилищного фонда, безопасные и комфортабельные условия проживания в нем
Задачи Программы	Проведение системных преобразований в жилищно-коммунальной сфере, связанных с формированием системы финансирования поддержания состояния, обновления и капитального ремонта существующего жилищного фонда, созданием условий для эффективного управления жилищным фондом, обеспечением надлежащего контроля за состоянием эксплуатируемого жилищного фонда и проведением разъяснительной работы среди населения. Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг для обеспечения

условий проживания и качества
предоставляемых коммунальных услуг

Срок реализации 2006-2008 годы

Необходимые ресурсы и
источники финансирования Потребность государственных средств на
реализацию Программы составит
31,7 млн. тенге:
из средств республиканского бюджета
затраты на организацию разъяснения и
пропаганду Программы в средствах
массовой информации (СМИ) - 31,7 млн.

тенге в 2007 году

Ожидаемые результаты
от реализации Программы

Реализация Программы должна
способствовать созданию за период
2006-2008 годов долговременных и
устойчивых жилищных отношений,
существенному улучшению общего
состояния жилищного фонда,
создание условий эффективного
управления и контроля за состоянием
жилищного фонда.
Ожидается мультипликативный эффект:
расширение рынка жилищно-коммунальных
услуг;
дальнейшее развитие малого и среднего
бизнеса;
создание новых предприятий по ремонту
общего имущества жилых домов.

2. Введение

Одной из основ государственной политики в Республике Казахстан является создание условий для обеспечения граждан жильем, безопасного и качественного их проживания в занимаемом жилище.

При этом государство законодательно устанавливает нормы реализации прав и обязанностей граждан и юридических лиц при возникновении и прекращении права собственности на жилища и пользования ими.

Государство также устанавливает требования к техническому и санитарному состоянию, устойчивому функционированию, надлежащей эксплуатации и содержанию имеющегося жилищного фонда, его инженерной и коммунальной обеспеченности.

В свое время в Республике Казахстан была проведена реформа жилищно-коммунального хозяйства, осуществлена массовая приватизация жилья, в результате чего сформировалась качественно новая сфера жилищных отношений.

Вместе с тем, прошедший период выявил определенные диспропорции в развитии жилищных отношений, на решение которых направлена данная Программа.

Основным направлением Программы являются обеспечение развития жилищно-коммунальной сферы, дальнейшего совершенствования нормативной правовой базы жилищно-коммунальной сферы, привлечение в нее инвестиций и адресная социальная защита населения в сфере жилищных отношений.

Основанием для разработки Программы является Указ Президента Республики Казахстан от 30 марта 2006 года N 80 "О дальнейших мерах по реализации Стратегии развития Казахстана до 2030 года".

3. Анализ современного состояния жилищно-коммунальной сферы

3.1. Анализ состояния жилищного фонда

По данным регистра жилищного фонда на 1 января 2005 года общая площадь жилищного фонда Республики Казахстан составляет 252,7 млн. кв. метров. Из них 153,0 млн. кв. метров приходится на городские населенные пункты и 99,7 млн. кв. метров - на сельские.

Жилищный фонд Республики Казахстан по формам собственности, согласно действующему законодательству, состоит на 97,0 % из частного жилищного фонда (244,9 млн. кв. м.) и на 3,0 % из государственного жилищного фонда (7,8 млн. кв. м).

Положительной стороной реформирования жилищно-коммунального хозяйства являлось проведение массовой приватизации, в результате которой практически весь государственный жилищный фонд был приватизирован. Ответственность по эксплуатации и ремонту жилищного фонда перешла от государства к новым собственникам - населению, которое в своем большинстве оказалось не готово к этому. Большинство многоквартирных домов в республике эксплуатируются с нарушением установленных требований, их своевременный капитальный ремонт не производится.

В результате демонополизации жилищно-коммунального хозяйства был совершен переход к формированию нового собственника в многоквартирных жилых домах (жилых зданиях) - объектах кондоминиумов, реорганизованы предприятия, поставляющие коммунальные услуги. Проведены демонополизация областных и городских жилищно-коммунальных структур, отчуждение объектов социальной сферы от субъектов естественных монополий, выведение из состава субъектов естественной монополии структур, занимающихся неосновной деятельностью.

Уровень благоустройства жилищного фонда (централизованное отопление,

холодное и горячее водоснабжение, централизованная канализация, газификация, электричество) зависит от расположения жилищ в городской или сельской местности, уровня обеспеченности инженерной инфраструктурой данного населенного пункта или его части (местоположения жилых кварталов, массивов) (см. таблицу 1).

После массовой приватизации жилых и нежилых помещений в жилых зданиях государство отказалось от принципов дотирования жилищно-коммунальной сферы. Громоздкие и малоэффективные жилищно-коммунальные службы, осуществлявшие свою деятельность на затратном механизме организации работ, предполагалось заменить, в основном, на потребительские кооперативы новых собственников. Кооперативы собственников помещений (квартир) (КСК) стали наиболее распространенной формой управления объектами кондоминиума. По разным причинам другие формы управления, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", не получили своего развития и функционируют в настоящее время только в отдельных населенных пунктах.

В действующей практике КСК объединяют несколько жилых домов, а то и целые кварталы или микрорайоны. Собственники квартир даже, если и платят деньги на содержание и капитальный ремонт (своего дома), то эти средства могут быть беспрепятственно использованы на другой объект. Разумеется, может возникнуть и обратная ситуация, когда жильцы не платят за ремонт, но их дом, ремонтируется за счет средств жильцов другого дома, входящего в данный КСК.

Такой подход не способствует формированию ответственного отношения жильцов к общему имуществу жилого дома.

Одни не платят потому, что не уверены, что деньги будут использованы на ремонт именно их дома, другие считают, что рано или поздно "кто-нибудь" заплатит за ремонт. И тем и другим все равно, каково состояние соседнего дома, им важно как содержится и ремонтируется их собственный дом. Не говоря уже о том, что реальных механизмов контроля за крупными КСК у жильцов практически нет.

В то же время заслуживает внимания положительный опыт работы по содержанию многоквартирных домов в Германии, где каждый дом управляется своим Hausmeister (управляющим домом) и имеет свой расчетный счет в банке.

Наличие собственного расчетного счета позволяет обеспечить полную прозрачность расходования средств, принадлежащих жильцам конкретного дома. Каждый платеж, производимый за подписью управляющего данным домом, имеет целевое использование для конкретных нужд именно этого дома. Платежи и их соответствие реально выполненным по данному дому работам легко проверяемы.

В соответствии с нормативно-техническими требованиями жилые дома высотой 6 и более этажей должны быть оборудованы пассажирскими лифтами, а в домах повышенной этажности - пассажирскими и грузопассажирскими лифтами.

Данные о состоянии лифтового хозяйства с выделением лифтов, обслуживающих

жилищный фонд, не регистрируются.

Состояние всего лифтового хозяйства в жилых домах представлено в приложении (см. таблицу 2).

3.2. Краткий обзор сферы жилищно-коммунальных услуг

Государственная политика в жилищно-коммунальной сфере до начала реформы в середине последнего десятилетия XX века представляла собой централизованное распределение всех ресурсов, государственное планирование и государственную монополию на предоставление жилищно-коммунальных услуг. Предприятия, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, дотировались государством, которое также устанавливало размер квартирной платы, независимо от фактических затрат.

Постановлениями Правительства Республики Казахстан от 12 апреля 1996 года N 437 "О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья и жилищно-коммунальных услуг" и от 27 мая 1996 года N 647 "О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах" предусматривались:

поэтапный переход к тарифам на жилищно-коммунальные услуги до уровня, покрывающего издержки организаций, оказывающих эти услуги;

применение мер социальной защиты населения в виде предоставления пособий малообеспеченным слоям населения за счет средств местных бюджетов;

демонополизация и создание конкурентной среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

государственное регулирование тарифов на услуги предприятий - естественных монополистов.

На первом этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства были включены в Государственный регистр хозяйствующих субъектов естественных монополистов предприятия по предоставлению услуг водоснабжения и канализации, передаче и распределению электрической и тепловой энергии, телекоммуникации с использованием сети местных линий;

утвержден особый порядок формирования состава затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), производимой и реализуемой субъектами естественной монополии в коммунальной сфере;

отменен ранее установленный порядок взимания платы за эксплуатационные работы по содержанию жилья в виде ставок единой квартирной платы;

утвержден примерный Устав кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых зданиях.

В целях дальнейшего развития и упорядочения отношений в

жилищно-коммунальной сфере приняты постановления Правительства Республики Казахстан от 17 апреля 1997 года N 570 "О мерах по поддержке деятельности потребительских кооперативов собственников квартир" и от 22 декабря 1997 года N 1813 "Об утверждении порядка предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума", а также Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года N 1822 "Об утверждении нормативных правовых актов в области электроэнергетики".

К началу реформы жилищно-коммунального хозяйства в 1996 году в Республике Казахстан более 80 процентов жилищного фонда в многоквартирных домах в результате массовой приватизации уже было передано в собственность граждан с последующим созданием кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в ж и л ы х з д а н и я х .

В результате проведенной реформы в республике была проведена демонополизация областных и городских структур жилищно-коммунального хозяйства, создано 4801 КСК, управляющие почти 90 процентами жилищного фонда республики¹, 45 региональных ассоциаций КСК, а также Республиканская ассоциация кооперативов собственников помещений.

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения покрывают издержки организаций, оказывающих эти услуги. Для компенсации затрат по оплате за коммунальные услуги для малообеспеченных слоев населения применяются меры социальной защиты в виде жилищной помощи.

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 9 июля 1998 года "О естественных монополиях" субъект естественной монополии обязан приобретать и устанавливать приборы учета предоставляемых коммунальных услуг.

Законом Республики Казахстан от 14 января 2006 года "О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Казахстан "О естественных монополиях" к сферам естественных монополий отнесены услуги по снабжению тепловой энергией.

В этой связи, деятельность субъектов естественных монополий, предоставляющих услуги по снабжению тепловой энергией, регулируются законодательством о е с т е с т в е н н ы х м о н о п о л и я х .

Приказом Министра энергетики и минеральных ресурсов Республики Казахстан от 24 января 2005 года N 10 утверждены Правила пользования электрической энергией и Правила пользования тепловой энергией.

3.3. Основные проблемы содержания жилищного фонда

В настоящее время всем жилищным фондом управляют 3244 КСК, 3944 физических управляющих и 522 другие формы управления (солидарное, юридические лица,

предприниматели).

Практически повсеместное внедрение системы КСК предполагало максимально сократить непроизводственные затраты при эксплуатации жилищного фонда, развить рынок услуг инженерно-коммунального обеспечения и ремонтно-восстановительных работ, повысить ответственность жильцов за сохранение и надлежащее содержание жилых домов и придомовых территорий.

Однако, несмотря на принимаемые меры, состояние жилищного фонда требует проведения ремонтно-восстановительных работ. В основном, это жилые дома с низким нормативным сроком службы. По данным акимов регионов объем жилья, требующий проведения ремонта составляет 30,7 млн. кв. м. (см. таблицы 3, 4).

До сих пор не создан реальный механизм стимулирования ресурсосбережения, как для поставщиков коммунальных услуг, так и для их потребителей. Во многих случаях поставка коммунальных услуг по эксплуатации и содержанию жилищного фонда, инженерному обеспечению не осуществляется на конкурсной основе, а договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества предоставляемых услуг. Монополист заключает договора на поставку услуг непосредственно с потребителем. В тоже время поставка услуг конкретному потребителю производится по общедомовым сетям, которые являются общим имуществом собственников квартир. Отсутствие договорных отношений между органом управления объектом кондоминиума и монополистом, между органом управления объектом кондоминиума и собственниками квартир приводит к тому, что общедомовые сети не ремонтируются и находятся в ненадлежащем состоянии. Именно по этой причине происходит большинство случаев перебоев в коммунальном обслуживании потребителей.

Положение усугубляется низким уровнем обеспеченности потребителей приборами учета коммунальных услуг.

Расчетные приборы учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года N 1822 приобретаются и устанавливаются энергоподающей организацией.

Финансирование установки приборов учета производится за счет собственных или заемных средств энергоподающей организации.

По состоянию на 1 января 2004 года приборами учета потребления холодной воды охвачено всего 41 % потребителей. В отдельных областях (Павлодарская, Восточно-Казахстанская, Северо-Казахстанская, Костанайская, Жамбылская, Южно-Казахстанская) этот показатель не превышает 20 %. Такое положение дел не способствует экономному расходованию ценнейшего природного богатства - воды.

В основном КСК не смогли выполнить своего главного предназначения и фактически стали выполнять функции не столько потребительских, сколько

производственных кооперативов, монополизировав предоставление жильцам услуг по эксплуатации и содержанию домов и придомовой территории. Положение усугубляется отсутствием контроля за содержанием жилищного фонда. Местные исполнительные органы не имеют никаких рычагов воздействия на органы управления объектами кондоминиума, которые ненадлежащим образом исполняют свои обязанности. Многочисленные жалобы собственников квартир в акиматы являются подтверждением
д а н н о г о ф а к т а .

Собственники квартир не имеют возможности проверить фактические затраты КСК на ремонт и содержание объектов кондоминиума. Отсутствует четкое определение и механизм установления границ собственности объекта кондоминиума, основ его образования. В результате проведенной массовой приватизации новые собственники приобретали (приватизировали с помощью купонного механизма, выкупали) только свои квартиры и не ощущали себя сособственниками общего имущества в жилом доме. Это касается внеквартирных (общедомовых) элементов здания и помещений общего пользования, а также земельного участка - придомовой территории.

Указанные недостатки создают условия для административных, хозяйственных и финансовых нарушений со стороны руководства КСК.

Пассивность большинства собственников помещений в управлении жилым домом, отсутствие общественного контроля за его техническим, санитарным состоянием и общественным порядком в рамках кондоминиума усугубляет сложившееся положение. Потребительское отношение порождает снижение чувства ответственности собственников за сохранность и безопасную эксплуатацию, как общего имущества, так и имущества, находящегося в отдельной (индивидуальной) собственности.

Не на должном уровне осуществляется организационно-информационная и просветительско-правовая работа с населением, которую необходимо проводить с целью изменения менталитета людей по вопросам самостоятельного управления своей собственностью - объектом кондоминиума, повышения чувства ответственности у собственников - участников кондоминиума.

Также в недостаточных объемах производится капитальный ремонт изношенных основных фондов коммунальной инфраструктуры, снижаются надежность и устойчивость функционирования внешних сетей и систем инженерного обеспечения
ж и л и щ н о г о ф о н д а .

Обостряется проблема физического и морального износа основных фондов коммунальной инженерной инфраструктуры. Требуют решения принципы ресурсосбережения и снижения уровня потерь при доставке до потребителя коммунальных услуг по теплоснабжению, водоснабжению и канализации, электроснабжению и газоснабжению.

В настоящий момент большинство многоквартирных домов, по сути являющихся кондоминиумами, не зарегистрированы как единый комплекс. Объект кондоминиума

является совокупностью квартир и встроенных (встроенно-пристроенных) нежилых помещений в жилом доме, имущества (частей дома) общего пользования, придомовой территории и располагаемых на ней строений, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры. Так они и должны быть зарегистрированы в центрах регистрации прав на недвижимое имущество.

Исходя из изложенного, основными проблемами жилищно-коммунальной сферы в части состояния жилых зданий, следует признать вопросы:

слабой правовой подготовленности большинства собственников - участников кондоминиумов, неразвитости системы общественного контроля за управлением объектами кондоминиумов со стороны собственников, самоустранение собственников от обязанностей собственника;

низкого уровня коммунальных платежей, производимых собственниками, и необходимых затрат на содержание и капитальный ремонт жилищного фонда;

отсутствия полноценного рынка услуг по эксплуатации и надлежащему содержанию жилищного фонда, проведению капитального ремонта жилых зданий, а также внутренних инженерных систем жизнеобеспечения;

необходимости повсеместного проведения ремонта и повышения эксплуатационных характеристик ветхих жилых домов;

необходимости усиления несущих конструкций и повышения эксплуатационных характеристик жилых домов первых серий массового жилищного строительства, в первую очередь в сейсмоопасных районах;

физического и морального износа основных фондов коммунальной инфраструктуры, ресурсосбережения и снижения уровня потерь при доставке до потребителя коммунальных услуг по теплоснабжению, водоснабжению и канализации, газоснабжению;

отсутствие государственного контроля за нормативным содержанием жилищного фонда и административных рычагов воздействия на эксплуатационные службы;

недостаточного законодательного подкрепления мер и действий по развитию жилищно-коммунальной сферы, нормативно-техническому и методологическому обеспечению новых прогрессивных подходов в управлении жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством, эксплуатации и содержании жилых домов (жилых зданий), ресурсосбережении при поставке и оптимизации потребления коммунальных услуг;

отсутствия законодательных актов, позволяющих местным исполнительным органам использовать бесхозные, брошенные собственниками квартиры.

Для решения проблем и вопросов, накопившихся в жилищно-коммунальной сфере, требуются системные преобразования и дальнейшее совершенствование системы управления жилищным фондом, коммунального обслуживания и финансирования в жилищно-коммунальной сфере.

4. Цель и задачи Программы

Целью Программы является обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания имеющегося жилищного фонда, безопасные и комфортабельные условия проживания в нем.

Для достижения цели намечается решение следующих задач:
проведение системных преобразований в жилищно-коммунальной сфере, связанных с формированием системы финансирования поддержания состояния, обновления и капитального ремонта существующего жилищного фонда, созданием условий для эффективного управления жилищным фондом, обеспечением надлежащего контроля за состоянием эксплуатируемого жилищного фонда и проведением разъяснительной работы среди населения;
совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг для обеспечения условий проживания и качества предоставляемых коммунальных услуг.

5. Основные направления и механизмы реализации Программы

Реализация Программы будет осуществляться по следующим направлениям:

- 1) системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере;
- 2) совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг.

5.1. Системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере

1. Устанавливается, что каждый объект кондоминиума (один многоквартирный дом) должен управляться своим органом управления.

Это достигается при открытии отдельного банковского счета, на который должны перечисляться взносы (платежи) собственников помещений на содержание и ремонт общего имущества. Орган управления именно этого объекта кондоминиума будет иметь банковский счет на управляемый объект кондоминиума (включая жилой дом, придомовую территорию со строениями, инженерными сетями и иными объектами инфраструктуры, расположенными в пределах ее границ), на который перечисляются деньги жильцов для строгого целевого использования только на нужды их дома.

Орган управления объектом кондоминиума может открыть два вида банковских счета: текущий и сберегательный.

Деньги текущего счета будут направляться на общие расходы по эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума. Деньги сберегательного счета будут направляться на ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

При открытии органами управления (управляющими) объектом кондоминиума банковского сберегательного счета сами собственники помещений будут решать на

общем собрании вопрос о размере ежемесячного взноса.

В схеме с отдельным счетом каждый распорядитель счета представляет интересы отдельного дома. Это предельно простая, объяснимая и контролируемая жителями с х е м а .

В свою очередь, жители домов могут открывать как индивидуальные сберегательные счета в жилищном строительном сберегательном банке с целью накопления денег для ремонта своей квартиры и общего имущества жилого дома в установленном размере, так и осуществлять взносы на сберегательный счет органа управления объектом кондоминиума.

Общую заинтересованность, взаимную ответственность по безопасности проживания, как правило, имеют жильцы одного многоквартирного дома. С точки зрения ответственности за общее имущество дома жителей из разных многоквартирных домов ничто не объединяет. Поэтому, ситуация, когда собственники квартир объединяются, не желательна. Однако вопрос выбора органа для управления объектом кондоминиума решается собственниками квартир на общем собрании.

2. Для того, чтобы иметь свой банковский счет, заключать договора с управленческими фирмами, коммунальными службами или строительными компаниями и использовать свои юридические права в спорах с отдельными владельцами, а также третьими сторонами, орган управления объектом кондоминиума может быть некоммерческим юридическим лицом. Данное условие требует регистрации органа управления объектом кондоминиума как некоммерческих юридических лиц с описанием границ и характеристик общего имущества. При этом форма некоммерческого юридического лица может быть любая, соответствующая действующему законодательству Республики Казахстан.

3. Участие государства в дальнейшем развитии жилищно-коммунальной сферы и обновлении жилищного фонда осуществляется в финансировании за счет средств местного бюджета жилищной помощи малообеспеченным гражданам.

В целях упорядочения предоставления жилищной помощи необходимо предусмотреть поэтапный механизм. То есть, компенсации через жилищную помощь подлежат поочередно отдельные виды капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума:

фундамент, наружные стены и несущие конструкции;
к р о в л я ;
лестницы (площадки, марши) и внутренние стены;
л и ф т ы ;
инженерные коммуникация и оборудование;
прочие (подъездные двери, фрамуги и т.п.).

Причем очередность проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума устанавливается собственниками квартир на общем

с о б р а н и и .

4. Отделы жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог при местных исполнительных органах районов (городов областного значения) необходимо будет законодательно наделить правом:

1) проводить инспекционные обследования состояния подконтрольных объектов, независимо от их принадлежности и форм собственности;

2) выносить предупреждения собственникам жилых зданий (домов), а также отдельных жилых и нежилых помещений в зданиях и на придомовой территории об устранении выявленных нарушений и несоответствий нормативным требованиям. При этом вынесение предупреждений будет производиться только в случаях, когда состояние конструкций и элементов жилого дома будут угрожать безопасности проживания граждан. В других случаях вынесение предупреждений не допускается;

3) принимать установленные законодательством меры по отношению к юридическим, должностным и физическим лицам, допустившим нарушения либо не устранившим в установленные сроки, допущенные нарушения: привлечение к административной ответственности.

5. Местные исполнительные органы должны провести широкомасштабную организационно-информационную и пропагандистскую работу с использованием средств массовой информации, организации семинаров и лекций с целью разъяснения действующего законодательства в сфере жилищных отношений.

Очень важно провести пропагандистскую работу неформально для того, чтобы достигнуть основной цели - осознание собственниками своих прав, обязанностей и ответственности. Необходимо, чтобы в результате данной работы существующие КСК не получили формальных полномочий продолжать работать так, как они работают сейчас. Информационно-разъяснительная и пропагандистская работа с жителями требует большого времени и усилий. Эту работу необходимо провести в несколько этапов.

В первую очередь, местным исполнительным органам необходимо организовать проведение общих сходов жителей по каждому многоквартирному дому (объекту кондоминиума) с целью разъяснения действующего законодательства и выбора жильцами каждого дома одной из форм управления объектом кондоминиума, определенной законодательством Республики Казахстан, для чего образовать соответствующие рабочие группы, которые будут выполнять указанную работу по утвержденному и опубликованному в средствах массовой информации графику. Действующие КСК объединяют целые кварталы, поэтому собрать всех жителей этого квартала на общий сход КСК невозможно, а проведение схода в отдельном жилом доме является вполне реальной задачей.

Во вторую очередь, местным исполнительным органам необходимо организовать обучение и переобучение профессиональных менеджеров по управлению объектом

кондоминиума. При этом в полной мере использовать средства местного бюджета, направляемые на повышение занятости населения - организацию профессионального обучения.

В третью очередь, местным исполнительным органам необходимо организовать массовый правовой всеобуч населения по разъяснению законодательства о жилищных отношениях. Основной упор в этой работе сделать на изменение иждивенческой психологии собственников квартир, доведения до осмысления каждого собственника квартир его прав, и самое главное - обязанностей по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, в том числе обратить особое внимание на возможность принудительного взимания обязательных взносов на указанные цели. В то же время, показать возможность решения данных проблем с участием государства - через систему жилищной помощи.

Очень важно, чтобы орган управления объектом кондоминиума знал жилищное законодательство и через общее собрание собственников квартир провел решения по:

выбору органа управления объектом кондоминиума или физического управляющего;

своевременной регистрации объекта кондоминиума, как единого комплекса; организации и обеспечению доставки коммунальных услуг по инженерному жизнеобеспечению от точки границы дома до каждой квартиры (помещения) потребителей этих услуг (при этом орган управления или управляющий обязаны обеспечить заключение между поставщиком или производителем услуг с потребителем договоров об оказании коммунальных услуг по утвержденной Правительством Республики Казахстан типовой форме договора);

утверждению финансового отчета за прошедший отчетный период;

утверждению сметы на содержание дома в предстоящий период;

заимствованию средств (при необходимости);

разъяснению каждому жильцу (собственнику, доверенному лицу собственника, нанимателю, арендатору) норм законодательства, их прав, обязанностей и ответственности.

5.2. Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг

Для улучшения качества оказываемых коммунальных услуг, повышения степени оснащенности потребителей приборами учета, а также снижения уровня износа внутридомовых сетей и коммуникаций необходима реализация ряда мер, направленных на дальнейшее совершенствование государственного регулирования деятельности субъектов естественных монополий, предоставляющих регулируемые коммунальные услуги.

В соответствии с подпунктом 8) статьи 7 Закона Республики Казахстан "О

естественных монополиях" субъекты естественных монополий обязаны заключать в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Республики Казахстан, индивидуальные договоры с потребителями на каждый вид предоставляемых регулируемых коммунальных услуг (товаров, работ), а также на каждый вид и (или) совокупность иных предоставляемых регулируемых услуг (товаров , р а б о т) .

Вместе с тем, поставка услуг индивидуальному потребителю, проживающему в многоквартирном доме, производится по общедомовым сетям и коммуникациям, которые не входят в границы эксплуатационной ответственности ни поставщика услуг, ни индивидуального потребителя. Ответственность за содержание указанных сетей и коммуникаций возложена на орган управления объекта кондоминиума, который не участвует в договорных отношениях на поставку услуг.

Исходя из этого, необходимо законодательно определить компетенцию Правительства Республики Казахстан по утверждению Типовых договоров сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и поставщиками коммунальных услуг, без которых их поставка конкретному многоквартирному дому не допускается. Причем эти договора не являются коммерческими договорами на поставку и потребление услуг, а только на прием, учет и передачу услуг потребителям.

6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

Потребность государственных средств на реализацию Программы составит 31,7 м л н . т е н г е :

из средств республиканского бюджета затраты на организацию разъяснения и пропаганду Программы в СМИ - 31,7 млн. тенге в 2007 году.

7. Ожидаемый результат от реализации Программы

В результате реализации Программы:

- будет создан механизм финансирования капитального ремонта жилых домов;
- будет обеспечен государственный контроль за состоянием жилищного фонда;
- будут созданы условия для эффективного управления и контроля за состоянием жилищного фонда, своевременного ремонта жилых домов;
- ожидается изменение мышления собственников квартир в части повышения уровня заинтересованности и ответственности в надлежащем содержании жилых домов, искоренение иждивенческих настроений;
- повысится безопасность проживания граждан в жилище;
- улучшится комфортность жилищного фонда;
- ожидается улучшение архитектурного облика жилых массивов;
- ожидается мультипликативный эффект:

- а) расширение рынка жилищно-коммунальных услуг;
- б) дальнейшее развитие малого и среднего бизнеса;
- в) создание новых предприятий по ремонту общего имущества жилых домов.

Раздел 8. План мероприятий по реализации Программы

Сноска. Раздел 8 с изменениями, внесенными постановлением Правительства Республики Казахстан от 5 февраля 2008 года N 101 .

N	Мероприятия	Форма завершения	Ответственные исполнители	Сроки исполнения	Предполагаемые расходы	Источники финансирования
1	2	3	4	5	6	7
1. Организационные мероприятия						
1.1	Разработать региональные программы развития жилищно-коммунальной сферы	Решения местных представительных органов	Акимы областей, городов Астаны и Алматы	2 квартал 2007 года	н е предполагаются	
2. Системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере						
2.1	Внесение дополнений и изменений в акты, устанавливающие размер и порядок оказания жилищной помощи на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума	Информация в МИТ	Акимы областей, городов Астаны и Алматы, местные представительные органы	2 5 января и 2 5 июля, по итогам полугодия	н е предполагаются	
3. Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг						
3.1	Разработка Концепции комплексной модернизации коммунального сектора на 2008-2010 годы	Проект Постановления Правительства Республики Казахстан	МЭБП, МЭМР, МСХ, МО ОС МИТ	1 квартал 2008 года	н е предполагаются	
4. Пропагандистская работа и						

информационно-разъяснительное
обеспечение Программы

4.1	Организовать разъяснения и пропаганду Программы в СМИ	Информация в Министерство индустрии и торговли	МКИ, акимы областей, городов Астаны, Алматы	2 5 января и 25 июля, по итогам полугодия	2007 год - 31,7 млн. тенге	Республиканский бюджет
4.2	Организовать массовый правовой всеобщ населению по разъяснению законодательства о жилищных отношениях	Информация в Министерство индустрии и торговли	Акимы областей, городов Астаны и Алматы	2 5 января и 25 июля, по итогам полугодия	не предполагаются	
4.3	Организовать проведение общих сходов жителей по каждому многоквартирному дому (объекту кондоминиума) с целью разъяснения действующего законодательства и выбора жильцами каждого дома одной из форм управления объектом кондоминиума. В этих целях: утвердить составы рабочих групп; произвести обучение и инструктаж рабочих групп; закрепить за каждой рабочей группой определенное количество домов; опубликовать	Информация в Министерство индустрии и торговли	Акимы областей, городов Астаны и Алматы	2 5 января и 25 июля, по итогам полугодия	не предполагаются	

	в местных органах печати графики проведения сходов по каждому дому с указанием состава рабочих групп; провести сход жильцов по каждому дому в соответствии с графиком; еженедельно заслушивать отчеты руководителей рабочих групп о результатах работы.					
5. Совершенствование законодательной базы						
5.1	Разработка проекта Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунальной сферы"	Проект Постановления Правительства Республики Казахстан	МИТ	4 квартал 2006 года	не предполагаются	

**Уровень благоустройства жилищного фонда
(по состоянию на 1 декабря 2005 года)**

Таблица 1

Удельный вес площади (%), оборудованной					
водопроводом	канализацией	централизованным отоплением	ваннами	газом	горячим водоснабжением
53,5	43,7	38,1	37,7	87,9	33,7

**Состояние лифтового хозяйства в жилых зданиях
(по данным акимов на 1 декабря 2005 года)**

Таблица 2

N п/п	Наименование региона	Состояние лифтов								
		работают в нормативном режиме	в том числе: срок экс- плуатации (более 25 лет)	подлежат капиталь- н о м у ремонту	кол-во (штук)	Затра- т ы (млн. тенге)	кол-во (штук)	З а - траты (млн. тен- ге)	кол-во (штук)	Затра- т ы (млн. тенге)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Акмолин- ская	106	290	75	251,4	31	39	143	-	
2	Актюбин- ская	339	706	259	567	80	139	144	1,4	
3	Алматин- ская	47	235	27	162	20	73	12	-	
4	Атырау- ская	19	38	8	33,9	11	4,3	19	38,2	
5	Восточно -Казах- станская	378	1510	53	360,4	325	1150	688		
6	Жамбыл- ская	10	100	-	-	10	100	-	-	
7	Западно- Казах- станская	136	175	34	84,2	102	91	129	-	
8	Караган- динская	589	1590	379	1311	210	277	98	-	
9	Коста- найская	269	528	91	305	178	223	133	-	

7	Западно-Казахстанская	1501	2409	56218	541	649	22782	6269,7
8	Карагандинская	7312	17424	346238	2156	4666	88056	55993,2
9	Костанайская	3030	8459	163563	154	277	6218	6232
10	Кызылординская	7783	1707	35272	1034	517	11676	310,3
11	Мангыстауская	294	3946	9828	21	367	9302	9235
12	Павлодарская	2190	8916	173192	1348	5082	106106	10558
13	Северо-Казахстанская	770	1090	26417	591	974	23553	2583,2
14	Южно-Казахстанская	2634	4305	97447	459	520	11884	932
15	Алматы	7137	15833	299117	2380	4620	119000	71610
16	Астана	2700	6300	120000	506	1618	36049	6934
	ИТОГО:	51731	110454	2046429	14207	30696	651153	433478

Объемы капитального ремонта жилых домов по видам работ и затраты на оформление объектов кондоминиума (по данным акимов на 1 декабря 2005 года)

Таблица 4

N п/п	Наименование региона	Капитальный ремонт домов по основным позициям		Несущие конструкции					
		Кровля	Лифт	Фундамент	Несущие конструкции	тыс. кв. м	млн. тенге	тыс. кв. м	млн. тенге
тыс. кв. м	млн. тенге	кол-во (шт.)	млн. тенге	тыс. кв. м	млн. тенге	тыс. кв. м	млн. тенге		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Акмолинская	407,4	328,2	106	290	-	-	46,9	50,1
2	Актюбинская	286,2	2345,4	339	706	239,3	578,2	369	994
3	Алматинская	402,4	2744	47	235	164,2	432,2	330	1795,5
4	Атырауская	538,1	1560,6	19	38	83,3	1250	103	1543,5

5	Восточно-Казахстанская	1395	13949,8	378	1510	378,7	7574,5	1824	54715,1
6	Жамбылская	491,1	2956	10	100	128	640	120	1200
7	Западно-Казахстанская	351,4	3312,3	136	175	68,4	611,8	50	321,7
8	Карагандинская	3661	31851,9	589	1590	118,4	521,1	442	1238,9
9	Костанайская	133,5	866,3	269	528	16	550,4	126	4234,1
10	Кызылординская	137,4	191,0	3	8	6,5	266,2	11	106,1
11	Мангыстауская	734,4	1461,8	306	800	36	720	3	165
12	Павлодарская	1162	3634,1	470	1306	546	1203	1950	3525,5
13	Северо-Казахстанская	268,7	1242,9	69	251	516,8	272	158,4	657
14	Южно-Казахстанская	527	982	57	19	87,8	-	-	-
15	Алматы	18704	25063,5	265	408	-	-	334314	46138,1
16	Астана	338,4	3211	152	427	72,8	1595	1247,6	1803
	ИТОГО:	29538	95700,8	3215	8391	2462,2	16214,4	7115,2	118487,5

продолжение таблицы

N п/п	Капитальный ремонт домов по основным позициям		Прочие затраты на оформление объектов кондоминиума			
	На оценку	На инвентаризацию	На технические паспорта	затраты, млн. тенге	Необходимое количество технических паспортов	затраты, млн. тенге
11	12	13	14	15	16	
1	3364	89,4	3364	50,5	3364	279,4

2	1131	49,0	1606	52,2	969	42,3
3	60	30,0	45	67,5	150	120
4	560	41,7	560	60,0	560	59,3
5	345	35,0	413	77,7	681	9,0
6	122	60,0	112	40,0	112	80
7	1300	300	1300	300	1300	300
8	1279	53,7	1487	1464	756	60,5
9	1678	32,3	1676	11,9	1678	9,4
10	84	43,3	16	32,0	380	30,4
11	17100	82,9	171	34,2	171	51,0
12	1347	48,0	1347	26,9	1347	62,6
13	591	53,9	591	101,8	591	4,1
14	1651	16,5	1651	24,7	1651	24,8
15	7137	-	1047	-	6090	-
16	506	216,2	506	54,0	506	54,9
ИТО - ГО:	38255	1151,9	15892	2397,4	20306	1187,7

П р и м е ч а н и я :

расшифровка буквенных аббревиатур:

МИТ - Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан;

МЭБП - Министерство экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан;

МКИ - Министерство культуры и информации Республики Казахстан;

МООС - Министерство охраны окружающей среды Республики Казахстан;

МЭМР - Министерство энергетики и минеральных ресурсов Республики Казахстан;

МСХ - Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан.

¹ - Общее количество многоквартирных жилых домов в областных центрах и городах Астане и Алматы составляет 51353 здания. Из них форму управления "один дом - один кондоминиум - один орган управления объектом кондоминиума" имеют только 4535 домов.