

**Об утверждении Программы развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006-2008 годы**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 15 июня 2006 года N 553

      В соответствии с  Указом Президента Республики Казахстан от 30 марта 2006 года N 80 "О дальнейших мерах по реализации  Стратегии развития Казахстана до 2030 года" Правительство Республики Казахстан  **ПОСТАНОВЛЯЕТ** :

      1. Утвердить прилагаемую Программу развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006-2008 годы (далее - Программа).

      2. Центральным и местным исполнительным органам обеспечить своевременное выполнение мероприятий, предусмотренных Программой, и предоставлять информацию о ходе реализации Программы в Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан не позднее 25 января и 25 июля, по итогам полугодия.

      3. Министерству индустрии и торговли Республики Казахстан представлять сводную информацию о ходе реализации Программы в Правительство Республики Казахстан не позднее 1 февраля и 1 августа, по итогам полугодия.

      4. Координацию за ходом реализации Программы возложить на Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан.

      5. Настоящее постановление вводится в действие со дня подписания.

*Премьер-Министр*

*Республики Казахстан*

Утверждена

постановлением Правительства

Республики Казахстан от

15 июня 2006 года N 553

 **Программа**
**развития жилищно-коммунальной сферы**
**в Республике Казахстан на 2006-2008 годы**

 **Содержание**

1.    Паспорт Программы

2.    Введение

3.    Анализ современного состояния жилищно-коммунальной сферы

3.1.  Анализ состояния жилищного фонда

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                Программа развития жилищно-коммунальной

Программы:                  сферы в Республике Казахстан на

                            2006-2008 годы

Основание                    Указ Президента Республики Казахстан от

для разработки              30 марта 2006 года N 80 "О дальнейших

                            мерах по реализации  Стратегии

                            развития Казахстана до 2030 года"

Разработчик                 Министерство индустрии и торговли

Программы                   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       Потребность государственных средств на

источники финансирования    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        Реализация Программы должна

от реализации Программы     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 жилых зданиях.

      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 республики 1 , 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 естественных монополиях.

      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 данного факта.

      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 раздельной (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 жилищного фонда.

      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 сособственника;

      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 бесхозяйные, 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 управлениями (управляющими) объектом кондоминиума банковского сберегательного счета сами собственники помещений будет 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 схема.

      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 пошаговый механизм. То есть, компенсации через жилищную помощь подлежат поочередно отдельные виды капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума:

      фундамент, наружные стены и несущие конструкции;

      кровля;

      лестницы (площадки, марши) и внутренние стены;

      лифты;

      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 собрании.

      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 производится 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, работ).

      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 млн. тенге:

      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** **завер-** **шения** | **Ответ-** **ственные** **исполни-** **тели** | **Сроки** **испол-** **нения** | **Предпо-** **лагамые** **расходы** | **Источ-** **ник** **финан-** **сиро-** **вания** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **1. Организационные мероприятия** |
| 1.1  | Разработать
региональные
программы
развития жи-
лищно-комму-
нальной сферы  | Решения
местных
предста-
вительных
органов  | Акимы
областей,
городов
Астаны
и Алматы  | 2
квартал
2007
года  | не
предпо-
лагаются  |
 |
| **2. Системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере** |
| 2.1  | Внесение
дополнений и
изменений в
акты, устана-
вливающие
размер и по-
рядок оказа-
ния жилищной
помощи на ка-
питальный ре-
монт общего
имущества
объекта кон-
доминиума  | Информа-
ция в МИТ  | Акимы
областей,
городов
Астаны и
Алматы,
местные
предста-
вительные
органы  | 25
января
и 25
июля,
по
итогам
полу-
годия  | не
предпо-
лагаются  |
 |
| **3. Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг** |
| 3.1  | Разработка
Концепции
комплексной
модернизации
коммунального
сектора на
2008-2010 годы  | Проект
Поста-
новления
Прави-
тельства
Респу-
блики
Казахстан  | МЭБП,
МЭМР, МСХ,
МООС
МИТ  | 1
квартал
2008
года  | не
предпо-
лагаются  |
 |
| **4. Пропагандистская работа и информационно-разъяснительное обеспечение Программы** |
| 4.1  | Организовать
разъяснения
и пропаганду
Программы в
СМИ  | Информа-
ция в Ми-
нистер-
ство ин-
дустрии и
торговли  | МКИ, акимы
областей,
городов
Астаны,
Алматы  | 25
января и
25 июля,
по
итогам
полу-
годия  | 2007 год
- 31,7
млн.
тенге  | Респу-
бликан-
ский
бюджет  |
| 4.2  | Организовать
массовый
правовой
всеобуч
населения по
разъяснению
законодатель-
ства о
жилищных
отношениях  | Информа-
ция в Ми-
нистер-
ство ин-
дустрии и
торговли  | Акимы
областей,
городов
Астаны и
Алматы  | 25
января
и 25
июля,
по
итогам
полу-
годия  | не пред-
полага-
ются  |
 |
| 4.3  | Организовать
проведение
общих сходов
жителей по
каждому много-
квартирному
дому (объекту
кондоминиума)
с целью
разъяснения
действующего
законодатель-
ства и выбо-
ра жильцами
каждого дома
одной из форм
управления
объектом
кондоминиума.
В этих целях:
утвердить
составы рабо-
чих групп;
произвести
обучение и
инструктаж
рабочих групп;
закрепить за
каждой рабочей
группой
определенное
количество
домов;
опубликовать
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.  | Информа-
ция в Ми-
нистер-
ство ин-
дустрии и
торговли  | Акимы
областей,
городов
Астаны и
Алматы  | 25
января
и 25
июля,
по
итогам
полу-
годия  | не пред-
полага-
ются  |
 |
| **5. Совершенствование законодательной базы** |
| 5.1  | Разработка
проекта Закона
Республики
Казахстан "О
внесении
изменений и
дополнений в
некоторые за-
конодательные
акты
Республики
Казахстан по
вопросам
жилищно-
коммунальной
сферы"  | Проект
Постано-
вления
Прави-
тельства
Респуб-
лики
Казахстан  | МИТ  | 4
квартал
2006
года  | не пред-
полага-
ются  |
 |

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

                                                  Таблица 1

|  |
| --- |
| **Удельный вес площади (%), оборудованной** |
| водопро-
водом  | канали-
зацией  | централи-
зованным
отоплением  | ваннами  | газом  | горячим
водоснаб-
жением  |
| 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** | **Наиме-** **нование** **региона** | **Состояние лифтов** |
| **по резуль-** **татам об-** **следования** **отработав-** **ших** **нормативный** **срок экс-** **плуатации** **(более 25** **лет)** | **в том числе:** | **работают в** **нормативном** **режиме** |
| **подлежат** **замене** | **подлежат** **капиталь-** **ному** **ремонту** |
| **кол-во**
**(штук)**  | **За-**
**траты**
**(млн.**
**тен-**
**ге)**  | **кол-во**
**(штук)**  | **Затра-**
**ты**
**(млн.**
**тенге)**  | **кол-во**
**(штук)**  | **За-**
**траты**
**(млн.**
**тен-**
**ге)**  | **кол-во**
**(штук)**  | **Затра-**
**ты**
**(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  | -  |
| 10  | Кызылор-
динская  | 3  | 8  | 3  | 8,1  | -  | -  | -  | -  |
| 11  | Мангыс-
тауская  | 306  | 800  | 255  | 749  | 51  | 51  | 31  |
 |
| 12  | Павло-
дарская  | 470  | 1306  | 261  | 1071,9  | 209  | 234,6  | 1136  | 76,6  |
| 13  | Северо-
Казах-
станская  | 69  | 251  | 17  | 85  | 52  | 166,4  | 11  | -  |
| 14  | Южно-
Казах-
станская  | 57  | 19  | 5  | 3,3  | 52  | 15,6  | 5  | -  |
| 15  | Алматы  | 265  | 408  | 75  | 220  | 190  | 188  | 3435  | -  |
| 16  | Астана  | 152  | 427  | 90  | 319  | 62  | 108,3  | 238  | -  |
|
 | **ИТОГО:**  | **3215** | **8391** | **1632** | **5531** | **1583** | **2860** | **6222** | **116,2** |

 **Объемы капитального ремонта жилых домов**
**(по данным акимов на 1 декабря 2005 года)**

                                                                Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **N** **п/** **п**  | **Наиме-** **нование** **региона** | **Всего многоквартирных** **жилых домов** | **в том числе подлежит** **капитальному ремонту** |
| **домов,** **единиц** | **тыс.** **кв. м** | **в них** **кол-во** **квартир** | **домов,** **единиц** | **тыс.** **кв. м** | **в них** **кол-во** **квартир** | **предпо-** **лагаемые** **затраты** **на капи-** **тальный** **ремонт,** **млн.** **тенге** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
| 1  | Акмолин-
ская  | 3364  | 5588  | 109948  | 1053  | 1389  | 27401  | 2612,7  |
| 2  | Актюбин-
ская  | 1779  | 3687  | 84294  | 440  | 458  | 20484  | 11243,6  |
| 3  | Алматин-
ская  | 2621  | 9173  | 120566  | 102  | 195  | 3492  | 5424,2  |
| 4  | Атырау-
ская  | 1467  | 2910  | 48504  | 463  | 1004  | 11782  | 23882,1  |
| 5  | Восточно
-Казах-
станская  | 5129  | 12636  | 254825  | 2847  | 8022  | 152804  | 214582,3  |
| 6  | Жамбыл-
ская  | 2020  | 6071  | 101000  | 112  | 338  | 564  | 5076,0  |
| 7  | Западно-
Казах-
станская  | 1501  | 2409  | 56218  | 541  | 649  | 22782  | 6269,7  |
| 8  | Караган-
динская  | 7312  | 17424  | 346238  | 2156  | 4666  | 88056  | 55993,2  |
| 9  | Коста-
найская  | 3030  | 8459  | 163563  | 154  | 277  | 6218  | 6232  |
| 10  | Кызылор-
динская  | 7783  | 1707  | 35272  | 1034  | 517  | 11676  | 310,3  |
| 11  | Мангыс-
тауская  | 294  | 3946  | 9828  | 21  | 367  | 9302  | 9235  |
| 12  | Павло-
дарская  | 2190  | 8916  | 173192  | 1348  | 5082  | 106106  | 10558  |
| 13  | Северо-
Казах-
станская  | 770  | 1090  | 26417  | 591  | 974  | 23553  | 2583,2  |
| 14  | Южно-
Казах-
станская  | 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** | **Наиме-** **нование** **региона** | **Капитальный ремонт домов по основным позициям** |
| **Кровля** | **Лифт** | **Фундамент** | **Несущие** **конструкции** |
| **тыс.** **кв. м** | **млн.** **тенге** | **кол-** **во** **(шт.)** | **млн.** **тен-** **ге** | **тыс.** **кв. м** | **млн.** **тенге** | **тыс.** **кв. м** | **млн.** **тенге** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| 1  | Акмолин-
ская  | 407,4  | 328,2  | 106  | 290  | -  | -  | 46,9  | 50,1  |
| 2  | Актюбин-
ская  | 286,2  | 2345,4  | 339  | 706  | 239,3  | 578,2  | 369  | 994  |
| 3  | Алма-
тинская  | 402,4  | 2744  | 47  | 235  | 164,2  | 432,2  | 330  | 1795,5  |
| 4  | Атырау-
ская  | 538,1  | 1560,6  | 19  | 38  | 83,3  | 1250  | 103  | 1543,5  |
| 5  | Восточно-
Казах-
станcкая  | 1395  | 13949,8  | 378  | 1510  | 378,7  | 7574,5  | 1824  | 54715,1  |
| 6  | Жамбыл-
ская  | 491,1  | 2956  | 10  | 100  | 128  | 640  | 120  | 1200  |
| 7  | Западно-
Казах-
станская  | 351,4  | 3312,3  | 136  | 175  | 68,4  | 611,8  | 50  | 321,7  |
| 8  | Караган-
динская  | 3661  | 31851,9  | 589  | 1590  | 118,4  | 521,1  | 442  | 1238,9  |
| 9  | Коста-
найская  | 133,5  | 866,3  | 269  | 528  | 16  | 550,4  | 126  | 4234,1  |
| 10  | Кызылор-
динская  | 137,4  | 191,0  | 3  | 8  | 6,5  | 266,2  | 11  | 106,1  |
| 11  | Мангыс-
тауская  | 734,4  | 1461,8  | 306  | 800  | 36  | 720  | 3  | 165  |
| 12  | Павло-
дарская  | 1162  | 3634,1  | 470  | 1306  | 546  | 1203  | 1950  | 3525,5  |
| 13  | Северо-
Казах-
станская  | 268,7  | 1242,9  | 69  | 251  | 516,8  | 272  | 158,4  | 657  |
| 14  | Южно-
Казах-
станская  | 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** |
| **количество** **многоквар-** **тирных** **домов,** **подлежащих** **оценке**  | **затраты,** **млн. тенге** | **Количество** **многоквар-** **тирных** **домов,** **подлежащих** **инвентари-** **зации** | **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  |

**Примечания:**

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.

 © 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан