



АССОЦИАЦИЯ
КСК
Г. АЛМАТЫ

РЕСПУБЛИКАНСКАЯ
ИНФОРМАЦИОННО-
ПУБЛИЦИСТИЧЕСКАЯ
ГАЗЕТА

kommunalkaplus.net

kskforum.kz



#01 (163)
1-15 января, 2018

Выходит 1 и 16-го числа, ежемесячно
Издается с апреля 2011 года

КОНДОМИНИУМ

Поправки в Закон

МУТНАЯ ВОДА КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ



Концепция проекта закона, на основании которой разработаны предлагаемые поправки была направлена: «На урегулирование деятельности органов управления и содержания объектов кондоминиума»

Однако в предполагаемых поправках нет разделов касающихся регламентации деятельности органов содержания объектов кондоминиума – субъектов сервисной деятельности.

Все поправки касаются урегулирования вопросов именно органов управления объектом кондоминиума.

Также, в предполагаемых поправках более нет запрета на осуществление деятельности по управлению и содержанию объекта кондоминиума существовавшем ранее, в п.3 ст. 42 Закона РК «О жилищных отношениях», в связи с чем предполагается, что ОСИ вправе и управлять и содержать свой дом самостоятельно, что в конечном итоге должно повлечь за собой экономии денежных средств собственников квартир.

Однако предлагаемая схема реализации данных прав,

по факту потребует существенных затрат от собственников которые в настоящее время платят за те же самые работы несоизмеримо меньшие денежные средства.

Фактически предлагаемые поправки в «Закон» делают невозможным организацию бизнес-проектов в сфере управления общедомовым имуществом, ввиду передачи права на управления общедомовым имуществом, только физическим лицам – управляющим, на основании трудового договора.

Согласно ст. 42 в новой редакции:

«Исполнительными органами ОСИ могут быть:

1) избранные из участников ОСИ Председатель (единоличный) и Правление (коллегиальный);

2) наемное физическое лицо – управляющий многоквартирным жилым домом, с которым заключен трудовой договор».

После принятия данной поправки с момента регистрации ОСИ его руководитель фактически получает право – обязанность по надлежащему управлению общедомовым имуществом и право на заключение трудового договора.

Если ОСИ не имеет кандидатуры на должность управляющего, его также могут избрать собственники и заключить трудовой договор.

При этом, по трудовому договору сумма оплаты не может быть меньше минимальной заработной платы установленной на 2018 год в размере 28 284 тенге.

Однако в настоящее время при существующей модели в КСК заработная плата на весь Административно Управленческий Персонал (АУП) в денежном выражении с дома, колеблется на уровне 5-10 тысяч тенге.

Именно возможность объединения домов позволяет содержать весь необходимый штат управленцев.

В данном случае целесообразно развивать именно данное направление, направленное на снижение издержек на административный персонал за счет внедрения эффективных технологий управления и развития конкуренции на данном рынке.

В настоящее время для многих домов нет возможности производить выплату даже минимальной заработной платы на содержание председателя ОСИ.

Также, разработчики Закона сознательно идут на снижения качества управления так как, профессиональные управленцы имеющие опыт выйдут из данного рынка, не имея законных механизмов по консолидации активов для управления.

Данная ниша будет замещаться лицами, мотивированными на получение минимальной заработной платы, что повлечет за собой рост жалоб со стороны собственников.

Более того, невозможность изменить форму управления, повышает риски собственников, так как в случае неграмотных действий наемного управляющего, вся стоимость по возмещению ущерба будет возложена на ОСИ.

Между тем в Республике Казахстан, отсутствует система образования, производящая подготовку кадров для данной работы имеющей свою специфику.

В данном случае допущена принципиальная ошибка по исключению предпринимательского сообщества из процессов по управлению общедомовым имуществом.

Пункт 4 пояснительной записки к законопроекту гласит что: «Принятие законопроекта не повлечет негативных социально-экономических и правовых последствий».

В данном случае, кратное повышение платы на содержание наемного управляющего, зачастую необученного в каждом конкретном доме приведет наоборот, к увеличению расходов на управление и по факту повлечет за собой именно негативные последствия.

Концепцией предлагалось: «Систематизировать механизм работы КСК с субъектами взаимоотношений.

Оптимизировать формы органов управления, создать условия для развития сервисной деятельности по содержанию МЖД».

В данном случае при излучении концепции и предлагаемых поправок нет механизма

МУТНАЯ ВОДА КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ

◀1 стр.

по созданию условий для развития сервисной деятельности, так как действующее законодательство и предлагаемые поправки в Закон данную деятельность не регулируют.

Пункт. 4 ст. 42 в новой редакции передает право органу управления ОСИ на заключение и контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности.

При этом п.5 этой же статьи гласит: «Если в течение месяца с момента регистрации ОСИ его участники самостоятельно не определяются с его органом управления. Жилищная инспекция проводит конкурс среди наемных физических лиц – управляющих жилыми домами, на право управлять данным ОСИ и заключает с победителем тендера договор от имени ОСИ на обслуживание и эксплуатацию объекта кондоминиума».

Также, предлагается разработать некоторое количество типовых договоров, которые уже существуют.

В данном случае, необходимо на законодательном уровне прописать ответственность именно субъекта сервисной деятельности.

К примеру, в г. Алматы самым крупным субъектом сервисной деятельности является ТОО «Алматы Тургын Уй» принадлежащая акимату г. Алматы с размером уставного капитала в 6 миллиардов тенге.

При этом данная организация не имеет сайта и не имеет обязанности по предоставлению отчетов собственникам квартир.

Деятельность данной организации непрозрачна и никаких мер по улучшению ситуации не принимается.

Совершенно очевидно, что в данном случае, для развития сервисной деятельности необходимо вводить стимулы и обязанности по раскрытию информации, однако декларирование прав на заключение договоров с субъектом сервисной деятельности и возложение обязанности по контролю, за выполнением таких, к развитию данной сферы не приводят и в предлагаемых поправках отсутствуют.

Также необходимо включить в ст. 42-1 пункт об избрании субъекта сервисной деятельности на общем собрании участников объекта кондоминиума, так как в предлагаемой редакции существенно сокращен перечень вопросов относящихся к исключительной компетенции общего собрания участников объекта кондоминиума

1 регистрация ОСИ и избрание его первого органа управления или принятие решения о непосредственном совместном управлении кондоминиумом всеми участниками объекта кондоминиума без создания юридического лица (простое товарищество) в многоквартирном жилом доме, количество квартир и нежилых помещений в котором не превышает десяти;

2) расходование денег, накопленных на сберегательном счете либо принятие решения о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума».

Между тем, в случае утверждения данного законопроекта до 80 % всех денежных средств, собираемых собственниками квартир на содержание общедомового имущества, будет находиться именно у субъектов сервисной деятельности.

Принимая во внимание что: «Целью принятия законопроекта является совершенствование действующего законодательства в сферах жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства» нельзя признать, что данная цель будет достигнута без содержательной реформы правоотношений собственников квартир с субъектами сервисной деятельности.

Далее в концепции Закона писали что: «Немаловажной проблемой в сфере управления жилищным фондом, является низкоэффективная деятельность органов управления МЖД, одним из распространенных форм которых, является кооператив собственников квартир».

При этом в поправках в закон не предлагаются вообще никаких критериев оценки но-

вой формы управления в лице «Объединения собственников квартир» (ОСИ).

Также нет, никакого описания экономической рентабельности данной формы управления.

Действительно, уменьшив барьеры для принятия решений их принятие станет проще, но это не прибавит эффективности, так как в ее основе, лежит прежде всего профессионализм, лиц принимающих те или иные решения.

Между тем, в предлагаемых поправках увеличиваются права жилищной инспекции и наоборот сокращается роль общего собрания участников объекта кондоминиума.

Так в п. 5 ст. 42 «Если в течение месяца с момента регистрации ОСИ его участники самостоятельно не определяются с его органом управления. Жилищная инспекция проводит конкурс среди наемных физических лиц – управляющих жилыми домами, на право управлять данным ОСИ и заключает с победителем тендера договор от имени ОСИ на обслуживание и эксплуатацию объекта кондоминиума».

При этом данный пункт открывает возможности для наемных физических лиц, участвовать в конкурсе, бесконечное число раз, увеличивая количество домов, под своим управлением и увеличивает одновременно коррупционную привлекательность для разрешения данного вопроса в свою пользу.

Таким образом, предлагаемый конкурс позволит стать управляющим домом лицам, которые не живут в доме – микрорайоне – районе и не знают специфику управления в этой местности.

В настоящее время, подавляющее большинство председателей КСК в Республике Казахстан сами проживают в домах, которыми управляют, что позволяет реально контролировать все происходящее.

В случае новой модели, на эффективности которой настаивают ее разработчики, наемный управляющий увеличивает свой доход от суммы минимальных заработных

плат, в каждом отдельном доме в котором он избран или выиграл конкурс, участвуя в тендере.

Совершенно очевидно, что эта модель не эффективна, но и порочна, так как профессиональное управление стремится к уменьшению издержек, чего невозможно добиться в случае принятия данного законопроекта в данной части.

Увеличивая число субъектов права в десятки раз, регистрируя ОСИ, законодатель автоматически в десятки раз увеличивает и количество их руководителей и управляющих, что в конечном итоге ляжет бременем на собственников квартир.

Согласно п. 2-1 ст. 42 в новой редакции: «Исполнительный орган ОСИ осуществляет следующие функции:

1) подготовка материалов и организация проведения голосования участников ОСИ, по вопросам отнесенным к компетенции собрания ОСИ через ЕИС ЖФ И ЖКХ, а в случае отсутствия кондоминиума в ЕИС ЖФ И ЖКХ оформление протоколов собраний собственников квартир и нежилых помещений и листов голосования при проведении общего собрания или письменного опроса;

2) размещает в ЕИС ЖФ И ЖКХ для собственников квартир и нежилых помещений информацию о всех принятых общим собранием собственников квартир и нежилых помещений решениях, а в случае отсутствия кондоминиума в ЕИС ЖФ И ЖКХ доводит эту информацию до участников ОСИ в письменном виде

3) организацию выполнения решений собрания собственников квартир и нежилых помещений;

4) заключение и контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности;

5) представление интересов собственников квартир и нежилых помещений по вопросам общего имущества объекта кондоминиума;

6) иные функции, определенные законодательством Республики Казахстан».

3 стр. ▶

МУТНАЯ ВОДА КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ

◀2 стр.

В рамках вышеперечисленных функций гораздо дешевле будет поручить выполнение этих работ управляющей компании и заключить индивидуальные договоры с каждым собственником, чем регистрировать ОСИ и содержать управляющего.

В данном случае необходимо в законопроекте, предусмотреть возможность – альтернативу перехода дома в управляющую или сервисную компанию, по решению участников объекта кондоминиума, как и право отказа от услуг данной компании при регистрации ОСИ.

Данная мера позволит эффективно расходовать денежные средства собственников квартир направляемых на содержание председателя ОСИ, позволит избежать расходов на организацию конкурсов и реально покажет, по какому пути пойдут собственники квартир.

В связи с массовой регистрацией ОСИ после принятия поправок также следует оставить ст. 50-1 которая регламентировала права кооперативов собственников квартир, переименовав ее и оставив в законе право на объединение на добровольной основе в ассоциации (союзы), в порядке установленном законами Республики Казахстан.

Также следует оставить за ОСИ право на обращение с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в суды Республики Казахстан.

Данное право позволило неоднократно защищать интересы собственников в судах, так как в противном случае собственники должны ходить в суды самостоятельно, а в спорах с поставщиками коммунальных услуг правильно выбрать линию защиты – нападения очень не просто даже если есть адвокат.

Очень многим понравилась норма п.1 ст.10-4 в новой редакции позволяющая местному представительному органу (маслихату) устанавливать минимальный размер эксплуатационных расходов.

По факту, введение данной нормы показывает, что

не все регионы работали с собственниками квартир и несмотря на очень приличный срок не смогли убедить их в самостоятельном определении размера платы на содержание жилья.

Теперь этот груз ответственности ляжет на депутатов маслихата, в связи с чем, роль общего собрания собственников будет снижена. С другой стороны, ориентируясь на минимальный размер эксплуатационных расходов, будет возможно рассчитывать достаточный размер платы на содержание общедомового имущества.

Весьма интересна ст. 31-1 «Технический паспорт на многоквартирный жилой дом и квартиры в нем» где: «Технический паспорт на многоквартирный жилой дом содержит сведения о собственниках квартир и нежилых помещений и их долях в общем имуществе МЖД.

Технический паспорт на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном жилом доме содержит помимо сведений о собственнике и технических параметров, информацию о доле в общем имуществе многоквартирного жилого дома не отделимой от прав на недвижимость (квартиру и/или нежилое помещение), находящиеся в раздельной (индивидуальной) собственности.

Порядок хранения и передачи технического паспорта многоквартирного жилого дома регламентируется уполномоченным органом».

Однако сведения о собственниках, указанные в данном документе, очень быстро устареют в связи с чем, встанет вопрос, об актуальности этих данных и необходимости их обновления.

Учитывая, что информация о собственниках в стране для председателей КСК сейчас недоступна, можно предположить, что ее откроют.

В противном случае технический паспорт будет неким документом, на основании которого нельзя будет принять решения о законности вольноизъявления.

Также встает вопрос, за какие деньги будет произво-

диться замена всех ранее выданных технических паспортов в Республике Казахстан, при условии, что как написано в законопроекте принятие поправок не потребует выделение средств из республиканского бюджета.

Учитывая, что поправка регламентируется создание единой информационной системы жилищного фонда и жилищно коммунальное хозяйство (ЕИС ЖФ ЖКХ), целесообразно было бы переведение технического паспорта в электронную форму для сокращения издержек и поддержания данного документа в актуальном состоянии.

Положительным моментом законопроекта является проработанный вопрос о сохранении денежных средств собственников квартир направляемых на капитальный ремонт от притязаний третьих лиц.

Также положительно можно оценить решение вопроса по регистрации объектов кондоминиума на каждый дом, где на местные акиматы будет фактически возложена задача по их регистрации.

Предлагаемые меры существенно сократят волокиту и позволят в кратчайший срок на каждом многоквартирном жилом доме зарегистрировать объект кондоминиума.

Однако если поправки примут в данной редакции то собственники к объекту кондоминиума получат и прилегающий земельный участок что является благом.

С другой стороны, те кто уже зарегистрировал объект кондоминиума и этот участок не получил, получат ли они право изменить земельные границы неизвестно.

В данном случае собственникам квартир, в настоящее время лучше не торопиться регистрировать объект кондоминиума, так как в будущем волокиты при регистрации может быть меньше, и может быть бонус в виде прилегающего земельного участка, который сейчас не дадут.

Таким образом, в случае принятия законопроекта предполагаются следующие правовые и социально-экономические последствия:

По мнению авторов – будет повышение ответственности и эффективности собственников в сфере жилищных отношений, а также полномочии жилищной инспекции;

По моему мнению: усилится деградация общественных отношений в области обслуживания общедомового имущества в связи с невозможностью внедрения современных методов и методик управления и закрытия для бизнеса данного рынка.

По мнению авторов – обеспечение кворума на собрании собственников квартир для принятия каких-либо решений по управлению и содержанию МЖД положительно скажется на управлении;

По моему мнению: процедура голосования и наличие кворума в настоящее время разрешается путем проведения собраний по домам и не влияет на принятие решений и никак не сказывается, на качества управления.

По мнению авторов – Единообразие форм управления МЖД позволит объединить всех жителей одного дома общим интересом – сохранить и улучшить свой дом, успешно соблюдать принципы демократического самоуправления – принимать основные решения на общем собрании, выбирать и контролировать деятельность правления и целевое использование денежных средств, а также выступать в качестве заказчика услуг и работ по управлению и обслуживанию жилищного фонда.

По моему мнению – Выборы большого количества председателей ОСИ или их назначение по трудовому договору или через конкурс с минимальной заработной платой, увеличат недоверие жителей к проводимой реформе.

Итогом этих действий станет кратное увеличение управляющих не заинтересованных в сохранении жилого фонда, так как привлечь квалифицированные кадры для управления будет не по карману, большинству собственников.

Председатель Ассоциации КСК г. Алматы Рубцов А.А.

ЕСЛИ ВАМ:

- Нанесли ущерб затоплением с верхнего этажа и нужно взыскать его с виновника!
- Проверяющие государственных органов выдвинули незаконные требования и налагают штраф!
- Поставщики услуг предъявили незаконные условия или требования!
- Подрядчики некачественно выполнили ремонт по дому!
- Накопившиеся неплатежи юридических лиц и жителей не позволяют в домах провести необходимые ремонтные работы!

НУЖНО ПОЛУЧИТЬ ОТВЕТ ИЛИ КОНСУЛЬТАЦИЮ:

- Зачем нужны приборы учета коммунальных услуг?
- Как перевести дом в другой КСК или организовать свой кооператив?
- Какая польза от термомодернизации дома?

ОКАЗАЛОСЬ, ЧТО:

- Некому вести бухгалтерию и бухгалтерскую отчетность или решили экономить на содержании бухгалтера!
- Нет управляющего, который мог бы организовать надлежащее обслуживание и содержание Вашего дома!

РЕШИЛИСЬ:

- Завести подсайт своего КСК на портале Ассоциации КСК Алматы «kommunalkaplus.net» через который информировать жителей с периодической отчетностью, публиковать для них объявления, списки должников и другую информацию кооператива,
- Либо опубликовать для них требуемую информацию в газете «Кондоминиум»,

ПОЛУЧИТЬ ПОМОЩЬ:

- По регистрации кондоминиума,
- Зарегистрировать новое юридическое лицо,
- Ликвидировать юридическое лицо,
- Профессиональному юридическому сопровождению при участии в капитальном ремонте или термомодернизации домов по Программе модернизация ЖКХ...

**ЭТИ И ДРУГИЕ ПОДОБНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВАМ ПОМОЖЕТ РЕШИТЬ
АЛМАТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ
АССОЦИАЦИЯ КСК!**

Адрес: 050036, Алматы, микрорайон 12, дом 2, кв. 42,
телефон: 303-02-81, факс 303-02-82,
email: oulksk1@yandex.ru

От читателя ждем интересные критические статьи, предложения по совершенствованию жилищного законодательства, примеры положительного опыта управления жильем, качественно-го снабжения коммунальными услугами, грамотной организации ремонтных работ, успешного выполнения государственной Программы по Модернизации ЖКХ!

Примечание: Свежие статьи газеты в интернете размещаются только по истечению года

**ГАЗЕТУ МОЖНО
КУПИТЬ В РЕДАКЦИИ**

Адрес редакции:
г. Алматы, микрорайон 12,
дом 2, кв. 42.

Электронную версию газеты можно скачать по адресу kskforum.kz

Из-за недостаточности средств редакция перевела печать газеты в формат А-4.

О СОДЕРЖАНИИ РЕКЛАМЫ

К публикации не принимаются объявления: о покупке-продаже, менеджменте государственных наград, трудовых книжек, дипломов учебных заведений, паспортов, удостоверений личности и других документов; оружия, боеприпасов или взрывчатых веществ; наркотиков; медицинских препаратов; алкогольных и табачных изделий; внутренних органов, крови; порнографической продукции.

Не подлежат публикации объявления о предоплате, почтовой пересылке денежных средств за товары и услуги.

Не допускается реклама в рубриках «Деловые предложения», «Требуется», «Сообщения», в которой для ответа указывается способ связи «До востребования» или номер абонентского ящика.

Уважаемые рекламодатели!

Согласно пункту 4 статьи 6 Закона РК «О рекламе», если деятельность, осуществляемая рекламодателем, подлежит лицензированию, то при подаче рекламы соответствующего товара (работ, услуг) просим указывать номер лицензии.

Объявления (строчные) партнеров и членов Ассоциации КСК по деятельности, связанной с ремонтом и обслуживанием жилища (домов), приемом на работу, ремонтом кровли и прочего публикуются в газете бесплатно.

При снятии рекламного объявления возврат – 75% от уплаченной суммы. Претензии по рекламе принимаются в течение семи дней после выхода номера.

Республиканская информационно-публицистическая газета

Собственник:
ТОО «Кондоминиум».

Директор:
Аркадий РУБЦОВ.

Соучредитель:
ОЮЛ АГА КСК (П) в сфере обслуживания жилья – Объединение Юридических Лиц Алматинская Городская Ассоциация КСК (Помещений) в сфере обслуживания жилья.

Адрес редакции:
050036, г. Алматы, микрорайон 12, дом 2, кв. 42.

Телефоны:
+7 (727) 390-66-85, 303-02-81,
303-02-82;
e-mail: oulksk1@yandex.ru
kommunalkaplus.net;
kksforum.kz

Главный редактор:
Шамиль МЕНДЫГ АЛИЕВ

Верстка:
Гульшат АЛБАЕВА

Фото:
фотобанк

Ответственность за содержание рекламы и объявлений несет рекламодатель.
Редакция не отвечает на письма

читателей, не пересылает их, не рассматривает рукописи объемом более 5 машинописных страниц, а также не рецензирует и не возвращает не заказанные ею материалы.
Опубликованные материалы не обязательно отражают точку зрения редакции. За достоверность авторских статей ответственность несет автор.

При перепечатке ссылка на газету «Кондоминиум» обязательна.

Свидетельство о постановке на учет № 11414-Г выдано Министерством связи и информации Республики Казахстан

31.01.2011 г.
Периодичность издания –
2 раза в месяц

Тираж 2000 экз.

Заказ №1

Отпечатано в ТОО "Exlibris",
г. Алматы пр. Суюнбая 89.6 оф.3

Кондоминиум 1/18

