



АССОЦИАЦИЯ
KCK
Г. АЛМАТЫ

#02 (164)

16-31 января, 2018

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

РЕСПУБЛИКАНСКАЯ
ИНФОРМАЦИОННО-
ПУБЛИЦИСТИЧЕСКАЯ
ГАЗЕТА

communalkaplus.net

kskforum.kz



КОНДОМИНИУМ

Жилье РК



В городе Алматы по инициативе автора аналитического портала «Акыл.kz» и Ассоциации КСК г. Алматы создан «Республиканский информационно-аналитический центр компетенций», который одним из аспектов своей деятельности будет заниматься совершенствованием и выстраиванием оптимальных моделей управления жилым фондом Республики Казахстан.

В рамках деятельности центра, все заинтересованные физические и юридические лица смогут получить все виды консультационных услуг, касающихся вопросов управления и содержания общедомового имущества.

Главным отличием данного центра компетенций является работа над выстраиванием именно эффективной и обоснованной модели управления необходимой для надлежащего содержания общедомового имущества.

В настоящее время развернулась полемика отно-

сительно предлагаемых поправок в жилищное законодательство, предполагающее кардинальную реформу сферы управления жилыми домами.

Проблемы управления МКД являются одними из самых серьезных проблем города. Проведенные за последние два года совещания показывают, что их острота никак не уменьшается, а даже возрастает, и на это указывает то как, широко и освещаются эти проблемы в СМИ (газеты «ВРЕМЯ», «КАРАВАН», «ВЕЧЕРНЯЯ АЛМАТЫ», «КОНДОМИНИУМ» и др.) Причем, состав и структура этих про-

блем давно и достаточно хорошо известны (низкая активность собственников жилья, недоверие к КСК, отсутствие прозрачности их деятельности, низкий уровень собираемости платежей, финансовые нарушения со стороны председателей КСК, отсутствие стандартов управления, низкое качество управления, несовершенство жилищного законодательства и т.д.)

Административное вовлечение действующих властных структур (НДП Нур Отан, депутатов маслихата, прокуратуры прессинг со стороны государства не могут эффективно решить все задачи (иначе они были бы давно разрешены). Многолетнее муссирование наболевших вопросов, создание многочисленных очередных комиссий по вопросам модернизации КСК приводит к недоверию в способности власти решить эти самые задачи.

Проблема является многоаспектной, междисциплинарной и естественно, требует для своего конструктивного и успешного решения привлечения высококвалифицированных специалистов из различных областей знаний, интеграции и согласования действующих властных структур, совершенствования законодательства, структурных преобразований и использования современных информационных технологий.

Автор неоднократно выступал с анализом этих проблем и предложениями по совершенствованию технологий управления МКД.

В 2011 году под руководством автора впервые в

Казахстане был разработан электронный КСК с применением облачных вычислений, который демонстрировался для председателей ассоциации многих городов РК с раздачей им паролей для практического использования. С тех прошло достаточно много времени. Но лед так и не тронул. Возможно, в те годы ситуация еще не созрела (недостаточно развит интернет, КСК и жильцы не так готовы к инновациям и т.д.).

В 2015 году мною был **безвозмездно** передан и внедрен в опытную эксплуатацию в ассоциацию «ТУРАН» электронный КСК (названный КСК «АКЫЛ»). Однако КСК не желая быть прозрачными, ссылаясь на то, что жильцы народ в основном пожилой, не умеет работать с компьютерами, не стали эксплуатировать эту систему. В 2016 – 2017 годах в результате развития интернета и информационных технологий по всему Казахстану стали разрабатываться различные версии электронных КСК.

Активизация Акиматов городов в плане требований к КСК в использовании предлагаемых электронных КСК сдвинуло с мертвой точки эту ситуацию. Хотя с первых, предложенных автором информационных систем в этой области прошло 7 лет! Но разработанные ныне системы ничем существенным не превосходят ранее предложенных систем, представляя, в основном, справочные данные, выполнении и контроля заявок жильцов в электронном виде. Однако, просто лишь автоматизация

2 стр.►

СОЗДАН ПЕРВЫЙ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН «ЦЕНТР-КОМПЕТЕНЦИЙ» ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ

◀1 стр.

деятельности КСК -это примитивная и техническая часть решения наболевших вопросов в ЖКХ! (хотя, это нужная и необходимая вещь).

Предложенный Президентом РК программа нового этапа развития информационных технологий (Цифровой Казахстан) дает толчок к активизации и использования Интернет.

В настоящее время одновременно модернизируется законодательство в области ЖКХ (что есть очень даже хорошо и правильно!). Автор (являясь экспертом Общественного Совета г. Алматы) также дал свои конструктивные предложения в этом направлении, которые были присоединены к общему списку предложений и замечаний переданных ОС акимату г. Алматы.

В настоящее время идут обсуждения предложений реформы жилищного законодательства. Анализ и некоторые недостатки в отдельных положениях предлагаемых реформ, были опубликованы председателем ассоциации КСК г. Алматы г. Рубцовым А.А. в газете «Кондоминиум».

Некоторые комментарии автора и ряда мнений высказаны по предложению в реформах «один дом-один КСК».

Управление жилым много квартирным домом в определенной степени аналогично управлению предприятием. Однако у руководителя предприятия намного больше возможностей по организации эффективной системы менеджмента, как в финансовом, так и в кадровом аспектах.

Председатель КСК ограничен в возможностях увольнения членов правления КСК, ревизионной комиссии. Если председатель КСК испортит отношения, например, с кемлибо из жильцов, или с членами правления КСК и уволит его, то с такими жильцами ему придется десятилетиями сталкиваться "нос к носу" в подъезде, в лифте и т.д. Испорченные отношения между жильцами дома, в частности,

между председателем правления КСК и жильцами дома восстанавливаются с большим трудом, а иногда остаются на всю жизнь.

Для создания эффективной системы управления КСК председатель правления должен руководить и принимать решения. Почти всегда оказывается, что невозможно угодить всем. Среди жильцов дома обязательно найдется хотя бы один, который будет недоволен принятыми решениями и политикой руководства КСК.

Поэтому от председателя правления требуется умение лавировать между противоречивыми мнениями жильцов и принимать решения, которыми было бы недовольно как можно меньше владельцев квартир.

У руководителя предприятия имеется широкий выбор сотрудников.

У председателя правления дома выбор крайне ограничен.

Для создания эффективной системы управления КСК нужны, как правило:

- председатель правления КСК;
- главный бухгалтер;
- председатель ревизионной комиссии;
- члены ревизионной комиссии;
- члены правления КСК.

Т.е. нужно найти, как минимум, 6-8 человек, которые могли бы работать на нужды дома. И такое количество жильцов, принимающих реальное и активное участие в управлении домом, надо сохранять на весь срок существования дома, т.е. на десятилетия. Стареет не только дом, стареют и люди.

Общая картина жилых домов с 40-летней и более историей характерны следующие признаки: одни старожилы дома умерли, другие состарились, поменяли квартиры, эмигрировали и т.д.

Эффективно управлять жилым домом в течение десятилетий нереально. Периодически необходимо обновлять руководство, сменять пред-

седателя, правление дома, ревизионную комиссию и т.д. Но каждый раз возникает один и тот же вопрос: где найти людей, которые:

- согласны участвовать в управлении КСК;
- **обладают необходимыми знаниями;**
- на деле, а не на словах выполняют свою работу.

Решить эту проблему для подавляющего большинства КСК представляет собой очень трудную задачу. В ряде случаев неразрешимую. Не случайно все чаще старое руководство КСК сдает печать, учредительные и банковские документы в местные органы власти из-за того, что жильцы дома оказываются не в состоянии самостоятельно управлять домом

У руководителя организации есть материальный стимул и заинтересованность в улучшении работы. Финансирование руководством КСК ограничено и зависит от материального состояния жильцов дома. От председателя правления КСК требуется, по сути, выполнение той же работы, как и по управлению предприятия, тех же знаний, а то и больше. Председатель правления КСК должен разбираться во многих специфических вопросах. При этом зарплата председателя правления почти во всех старых КСК почти всегда в несколько раз меньше, чем у руководителя предприятия.

Практика показывает, что, чем больше средний возраст жильцов КСК, тем больше среди встречаются завистники и недоброжелатели, если у председателя правления КСК высокая зарплата.

Требования, предъявляемые жильцами ЖСК к председателю правления почти всегда намного выше его зарплаты и того объема работы, который он реально должен выполнить за эти деньги.

В большинстве старых ЖСК члены правления и ревизионной комиссии за свою работу денег не получают вообще.

Для создания эффективной системы управления очень важна психологическая совместимость руководителя и его подчиненных. Не случайно так много говорят о важности создания коллектива единомышленников. При этом руководитель предприятия может подбирать людей "под себя". В любом эффективно работающем предприятии у сотрудников много общего: интерес к работе, уровень образования, материальный уровень, возраст и т.д.

У председателя правления КСК таких возможностей намного меньше.

Для жильцов любого старого КСК характерны следующие признаки:

- разный возраст;
- разный уровень образования;
- разный материальный уровень;
- разный круг интересов и т.д.

Создание эффективной системы управления в таких условиях для любого председателя КСК очень затруднительно.

Часто бывает, что жильцы «старых» КСК недовольны управлением и работой председателя правления КСК. Они хотели бы его сменить. Но никто из жильцов не желает стать председателем КСК.

Выбор председателя правления КСК и других органов управления во многих случаях происходит формально. Часть случаев, когда на должность председателя КСК выбирают любого соглашившегося жильца. В результате всего происходит, что жильца дома годами сами же расплачиваются за совершенную ошибку.

Председатель правления КСК имеет право действовать без доверенности от имени КСК, заключать сделки, брать кредиты в банке и т.д. Если деятельность председателя правления КСК постоянно не контролировать, то высока вероятность, что жильцам КСК придется из своего кармана

3 стр.▶

Суд

ПОЛТОРЫ ТЫСЯЧИ АЛМАТИНЦЕВ ПОЛУЧИЛИ ИСКИ ЗА НЕОПЛАТУ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

ТОО «АЛМАТЫ ТҮРФЫН ҮЙ» (компания создана акционером Алматы, занимается управлением недвижимостью за вознаграждение или на договорной основе) подала иски против 1500 алматинцев, чтобы, как пояснили в компании, взыскать задолженность за проведенный ремонт.

«Для взыскания задолженности за проведенный ремонт в адрес неплательщика, в первую очередь, направляется досудебная претензия. В случае игнорирования законных требований, Товарищество подает иски в суд для взыскания с неплательщика суммы долга и стоимости судебных издержек.

Программа развития регионов до 2020 года в первую очередь базируется на двух посланиях президента На-

зарбаева: «Стратегия «Казахстан – 2050»: новый политический курс состоявшегося государства» от 14 декабря 2012 года и «Нұрлы жол – путь в будущее» от 11 ноября 2014 года. Официально ее цель – это «создание условий для развития социально-экономического потенциала регионов через формирование рациональной территориальной организации страны, стимулирование концентрации населения и капитала в центрах экономического роста».

Одна из основных ее задач – модернизация инженерной инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства. В Алматы ее решает «АЛМАТЫ ТҮРФЫН ҮЙ». Для проведения ремонта необходимо обратиться в компанию. Для реализации программы в Алматы из республиканского

бюджета выделили 1,8 млрд тенге, из местного – 1,8 млрд тенге; кроме того, используются возвратные средства. По состоянию на декабрь 2017 года собственники квартир возвратили 502,7 млн тенге из запланированных 628,3 млн тенге.

Эти деньги, как утверждают в компании, используются для ремонта других жилых домов. На сегодняшний день благодаря названной сумме отремонтировали, уверяют в компании, 50 домов на общую сумму 243,4 млн тенге. В 2018 году планируются ремонты на сумму 257,7 млн тенге.

Сроки реализации программы – с 2015 по 2019 год. Ранее она называлась «Программа модернизации ЖКХ».

Информацию подготовил
Мендыгалиев Ш.Е.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Ассоциация КСК г. Алматы, выступая одним из инициаторов благотворительного проекта «Психологическая помощь детям с сахарным диабетом и их семьям», объявляет о создании на базе Ассоциации КСК г. Алматы координационного центра по реализации данного проекта.

В качестве ответственного лица за реализацию данного проекта на общественных началах выступает Хомулло Яна Александровна, которая проявила себя последовательным сторонником защиты прав лиц с сахарным диабетом, представляя интересы родителей в республиканском и городском диабетическом комитетах.

Надеемся, наше совместное начинание принесет положительный результат.

Информацию подготовил
Рубцов А.А.

Юмор

Разместил вакансию на газете – нужен сотрудник для нашей компании, работающей в сфере ЖКХ.

Из откликов: "Добрый день! Давно хотел реализоваться в одном из самых корумпированных бизнесов".

ЖКХ: Живите, Как Хотите.

Пришли из ЖКХ рэкетиры и воду поставили на счетчик.

Сегодня видел парня лет 18-ти, который во дворе долбил лед. А на спине у него распечатка: "Я не дворник. Меня просто задолбало здесь падать".

Две недели можно и в холодной воде помыться. Нежные какие, блин, нашлись. Детей и жену уже приучил.

Сам пока для себя грею.

В ЖКХ разборка по нецелевому расходованию средств:

– Ну и зачем вы слесаря-сантехника в командировку с собой в Германию на две недели потащили?!

– Ну не мог я иначе... Он несколько лет просил меня показать ему его трезвого коллегу!

Стынут зябко пальчики!
"Потерпите, скоро лето!"
Ваши коммунальщики."

Судя по квитанции за ЖКХ, из крана у меня течет "Боржоми", мусор вывозят на

"Лексусе", домофон в РОУ-МИНГЕ, а снег чистят сам гла-ва администрации...

Видно в доме конец света,
Объявление:

"В понедельник все злостные неплательщики за свет и воду в алфавитном порядке будут повешены на дверях".

Стесняюсь спросить:
управляющие компании – так они нас обслуживают или они нами управляют?

СОЗДАН ПЕРВЫЙ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН «ЦЕНТР-КОМПЕТЕНЦИЙ» ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ

12 стр.

И в течение многих лет расплачиваться за его действия. Винить в этом жильцам КСК следует, прежде всего, самих себя. Виноваты в этом иждивенчески настроенные и безразличные ко всему жильцы дома, согласившиеся избрать председателем КСК первого попавшегося человека. Очень

важным и можно сказать, краеугольным вопросом, на который ссылаются практически все положения жилищного законодательства является тот факт, что главным органом, принимающим решение, является собрание жильцов.

Автор совместно с Ассоциацией КСК г. Алматы

предлагают новый подход к повышению эффективности управления МКД и организуют соответствующую серию публикаций в этом направлении.

Деятельность центра компетенций будет развернута на базе Ассоциации КСК г. Алматы.

Все заинтересованные лица вправе обратится по адресу г. Алматы 12 м-н д. 2 кв. 42 тел. 303-02-81, e-mail: akylkz100@gmail.com, oulksk1@yandex.ru

Джарболов Ш.И.
к.т.н., академик МАИН,
эксперт ОС

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 пройти 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 бухгалерию 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 «communalkaplus.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, качественного 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, менеджерии 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 пересыпке денежных средств за товары и услуги.

Не допускается реклама в рубриках «Деловые предложения», «Требуются», «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
communalkaplus.net;
kskforum.kz

Главный редактор:
Аркадий РУБЦОВ

Верстка:
Гульшат АЛБАЕВА

Фото:
фотобанк

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

читателей, не пересыпает 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 №10

Отпечатано в ТОО "Exlibris",
г. Алматы пр. Суюнбая 89.б оф.3

