

*«Тұрғын үй-коммуналдық
шаруашылығын жаңғырту мен
дамытудың қазақстандық
орталығы» АҚ Басқарма
Төрағасы
М.Т. Садуовтың баяндамасы*

**«Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй
шаруашылығының жағдайын жақсарту шаралары және
оны жаңғырту жөніндегі ұсыныстар туралы»**

**Құрметті депутаттар, Дөңгелек үстелдің
қатысушылары!**

1 Слайд. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорында
78 мыңнан аса көппәтерлі тұрғын үй қоры бар.

Үйлерді басқару төрт үлгіде қарастырылған:

Бірінші үлгісі: Егерде барлық меншік иелерінің саны
жиырмадан аспаса, олардың тікелей бірлесе отырып
басқаруы. Бұл басқару үлгісі барынша кең таралған болып
табылады және **5,5** мың бірлікті немесе **43%** құрайды.

Екінші үлгісі: Пәтер иелерінің кооперативі. Жалпы
алғанда **2 984** ПИК немесе жалпы басқару үлгісінің **23 %**
жұмыс істейді.

Үшінші үлгісі: Кондоминиум объектілерін таңдалған
немесе жалдамалы жеке және заңды тұлғалар арқылы

басқару. **466 басқарушы ұйымдары** бар немесе **3,6%** құрайды.

Төртінші үлгісі: Заңнамаға қайшы келмейтін басқарудың басқа түрлері. Басқа түрлері дегенде тұрғын үй-құрылыс кооперативтері, өндірістік кооперативтер, тұтынушы кооперативтері және т.б. жатады, олардың саны **3 893** немесе **30,2%** құрайды.

2 Слайд. Аталған саладағы негізгі түйінді мәселелерге мыналар жатады:

- 1) басқару органдарының қызметінде айқындылықтың болмауы;
- 2) басқару органы басшысының жұмыстан босатылуы немесе лауазымынан босатылуы;
- 3) Заңда басқару органдарының негізгі құқықтары, міндеттері және жауапкершілігінің болмауы;
- 4) басқару органдары басшылары біліктілігінің төмен деңгейде болуы;
- 5) басқару органдарына үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің сенімсіздігі;
- 6) Тұрғын үй инспекциясы және тағы басқа органдардың құзыреттілік деңгейінің жетіспеушілігі;
- 7) Кондоминиум объектісін төменгі деңгейде тіркелуі.

Бүгінгі таңда 78 мың көппәтерлі тұрғын үй бар, оның ішінде **21 мың үй тіркеуден өткен**, яғни ол **27 %** құрайды.

Жоғарыда көрсетілген мәселелер тұрғындардың **кондоминиум объектілеріне көрсетілетін қызметтің сапасына тұрғындардың көңілі толмайтындығын көрсетеді**, бұған ең алдымен екі негізгі фактор әсер етеді, ол - **объектілік басқарудың болмауы және басқару түрінің көптүрлілігі**.

Осы екі факторға қысқаша тоқтала кетуге рұқсат етіңіздер.

3 Слайд. Объектілік басқарудың болмауы, үйдің техникалық жағдайын, абаттандырылу деңгейін, үй орналасқан жер учаскесінің жағдайын есепке ала отырып, тұрғын үй жағдайының нашарлауына әкеледі.

Айта кетер жайт, бүгінгі таңда басқарушы компаниялар үйді күтіп-ұстаудың стандарттық жинағын ұстанады, **мәселені перспективалық жоспарлауға ұмтылмайды, ресурсты үнемдеуге, күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізуге қызығушылық танытпайды**.

Сонымен бірге, пәтер иелері, заңнамада қарастырылғандай, **күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізу үшін қаржы құралдарын жинауға мүдделі емес**.

Нәтижесінде, республикадағы үйлердің көптеген бөлігінің энергия тиімділігі төменгі деңгейде, тозу деңгейі жоғары.

4 Слайд. Екінші фактор, басқару түрінің көптүрлілігі.

Бүгінгі күні біздің үйлердің көпшілігі өндірістік, тұтынушылар кооперативімен басқарылады, көбінің осы қызметке тікелей қатынасы жоқ.

ПИК үйлердің саны көп болып отыр. Тәжірибеде бір ПИК **ондаған үйлерге** қызмет көрсетеді. Мысалы, **Алматы қаласында 100 үйді** басқаратын ПИК бар. Осылайша бір үйге жиналған қаражат көп жағдайда басқа үйлерге пайдаланылады.

Басқарудың осы үлгілері, пәтер иелерінің кооперативі секілді (ПИК), өндірістік кооперативтері (ӨК), пәтер иелерінің өндірістік кооперативтері (ПИӨК), тұрғын үй-құрылыс кооперативтері (ТҚК) көпүйлі болып кетті. Тәжірибеде басқарудың бұл үлгілері **оншақты үйге** қызмет көрсетеді. Мысалы, **Алматы қаласында 100 аса** үйге қызмет көрсететін ПИК бар.

Біздің ойымызша бұл дұрыс емес.

Бір үйге жиналатын қаражат осы үйді ғана күтіп ұстауға жұмсалуды қажет.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңға сәйкес, басқарудың барлық органдары тек қана **басқару функциясын жүзеге асыруы** және үйді күтіп ұстауды жүзеге асыратын сервистік компаниялармен келісімшарттар жасасуы қажет.

Тәжірибеде сервистік қызмет көрсететін субъектілермен келісімшарттар жасалмайды, ал бұл ПИК өзінің штатында жинаушыларды, сантехниктерді, аула сыпырушыларды, бухгалтерлерді және т.б. ұстайды.

Нәтижесінде, пәтер иелерінен жиналған қаржы құралдарының негізгі бөлігі штатты күтіп ұстауға жұмсалады.

Сіздердің назарларыңызды мына жайтқа аударсақ, тұрғын үйді салушылар үйді салып аяқтағаннан кейін, пәтер иелерінің келісімінсіз **өздері салған үйлерді одан әрі басқару мақсатында өздерінің аффирленген басқару компанияларын** жасайды.

Өз кезегінде бұл аффирленген басқарушы мекемелер тұрғындардың ортақ мүлкін, оның ішінде жертөлелерді, шатырларды, тіпті қоқыс құбырларының орындарын өз бетінше жалға береді және сатады, алайда «Тұрғын үй қатынастары туралы Заңға» сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі ортақ үлестік меншік құқығында пәтер иелеріне тиесілі.

Осылайша, пәтер иелерінің және басқару органдарының өзара қарым-қатынасының нақты анықталған механизмінің болмауы бүгінгі күні жанжалдық жағдай тудырып отыр.

Пәтер иелерінің басқару түрін өзгерту немесе басқарушы мекемені ауыстыру талпынысы айтарлықтай қиыншылықтарға әкелуде.

Көп жағдайда, пәтер иелерінің өз құқықтарын сақтауға қол жеткізу үшін шынайы құралдары жоқ.

Бұның барлығы көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың қолданыстағы үлгісін қайта қарастыру және басқарушы мекемелермен, сервистік қызмет субъектілерімен өзара қарым-қатынаста пәтер иелерінің өз үйлерін бақылаудағы рөлдерін күшейту қажет деген ұғымға әкеледі.

Сөйтіп, жоғарыда аталған барлық проблемалар жалпы алғанда тұрғындардың билік органдарына сенімсіздігінің тууына себеп болады.

5 Слайд. Біз халықаралық тұрғын үй тәжірибесін зерттедік, онда әрбір көппәтерлі тұрғын үйде міндетті түрде пәтер иелерінің бірлестігі (ПИБ) қалыптастырылатындығын көрсетті.

Осылайша, олардың заңнамасына сәйкес **тұрғын үйді сатып алу кезінде** меншік иесі **автоматты түрде ПИБ мүшесі** болады.

Осындай бірлестіктер (ПИБ) бақылау-қадағалау функцияларын жүзеге асырады және меншік иелерінің мүдделерін ұсынады, осы орайда негізгі мәселелер пәтер иелерінің жиналысында шешіледі.

Айта кетер жайт, әрбір бірлестік үйді ағымдағы күтіп ұстауға және алдағы күрделі жөндеу жұмысына қаржы жинақтау үшін банктен шот ашады, басқару ұйымымен шарт жасасады, яки **бір үй – бір бірлестік – бір шот** принципі бойынша әрекет жасайды.

Басқарудың осы үлгісі көңілге қонымды деп есептейміз және Қазақстанда сынақтан өткізіп көру қажет деп ойлаймыз.

6 Слайд. Тұрғын үй секторындағы мәселелерді шешу үшін қазіргі кезде, Қазорталығы Цифрлық Қазақстан Бағдарламасы аясында бірыңғай ақпараттық жүйені жасау бойынша жұмыстарды жүргізіп жатыр.

Аталған жүйе басқару органдарының қызметін бақылауды қамтамасыз етудің кешенді шешімін ұсынады.

Портал «Online» режимінде қызмет ететін болады, ол тұтынушылармен өзара қарым-қатынасты тез арада орнатуды қамтамасыз ету мүмкіндігін береді.

Оның ішінде ол келесі **мүмкіндіктерді** береді:

Пәтер иелері үшін:

- қандай да бір шешімді қабылдау кезінде дауыс беруге;
- қаржы құралдарының келіп түсуі және жұмсалуды туралы мәлімет алуға;
- басқару органдарынан келіп түсетін есептерді уақытылы алу және қарауға;
- басқару органының қызметіне баға беруді жүзеге асыру.

Кондоминиум объектілерін басқару органдары үшін:

- тұрғындардың барлық мәселелеріне, өтініштеріне және ұсыныстарына уақытылы мән беру;
- тұрғындардың жалпы жиналысын өткізбестен электрондық дауыс беруді жүргізу;
- қаржы құралдарының келіп түсуі және жұмсалуды, сонымен бірге тоқсандық және жылдық есептер туралы мәліметтерді орналастыру;
- тұрғындарды басқару органдарында жүргізу жоспарланып отырған, енді болатын және болып кеткен жұмыстар туралы ақпараттандыру.

мемлекеттік органдар үшін:

- басқару органының қызметіне бағалауды жүзеге асыру;
- қаржы құралдарының келіп түсуіне және жұмсалуына мониторинг жасау;
- басқару органдарында жүргізу жоспарланып отырған іс-шаралар, кеңестер, дөңгелек үстелдер, конференциялар және т.б. туралы мәлімет беру.

Осылайша, ақпараттық жүйені жасау тұрғын үй қатынастары саласындағы мәселелерді айтарлықтай шешуге әсер етеді деп ойлаймыз.

Әрбір тұрғын мобильдік қосымша арқылы аталған ақпараттық жүйеге кіре алады.

Тағы да айта кету керек, ақпараттық жүйені құру жұмысы қазірдің өзінде басталды, мүдделі орталықтандырылған және жергілікті мемлекеттік органдардың, қоғамдық бірлестіктердің, қауымдастықтардың өкілдерінен жұмыс тобы құралды.

Бұған қоса, Қазорталығы ұсынып отырған үлгіні кейбір қалалардың әкімдіктерімен бірлесіп сынақтан өткізу бойынша пилоттық жобаны іске қосу жұмысы жүргізуді жоспарлауда. Аталған жұмысқа халықаралық ұйымдар мен халықаралық институттар біріктірілетін болады.

Осы жұмыстың қорытындысы бойынша жергілікті атқарушы органдарымен, мемлекеттік органдарымен, басқару органдарымен, сервистік мекемелерімен бірлесіп проблемалар сәйкестендіріліп, одан әрі Қазақстан Республикасының Үкіметіне, Қазақстан Республикасының Парламент Мәжілісіне ұсыныстар берілетін болады.

Назарларыңызға рахмет!