

АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И СЕРВИСНЫХ КОМПАНИЙ КАЗАХСТАНА В СФЕРЕ ЖКХ



*Докладчик: Президент Ассоциации
Ткенов Адилет Максұтович*

**МОДЕЛЬ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ В КАЗАХСТАНЕ.
УПРАВЛЕНИЕ И СЕРВИС В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ**

МИНСК, 2012 год

ОБ АССОЦИАЦИИ



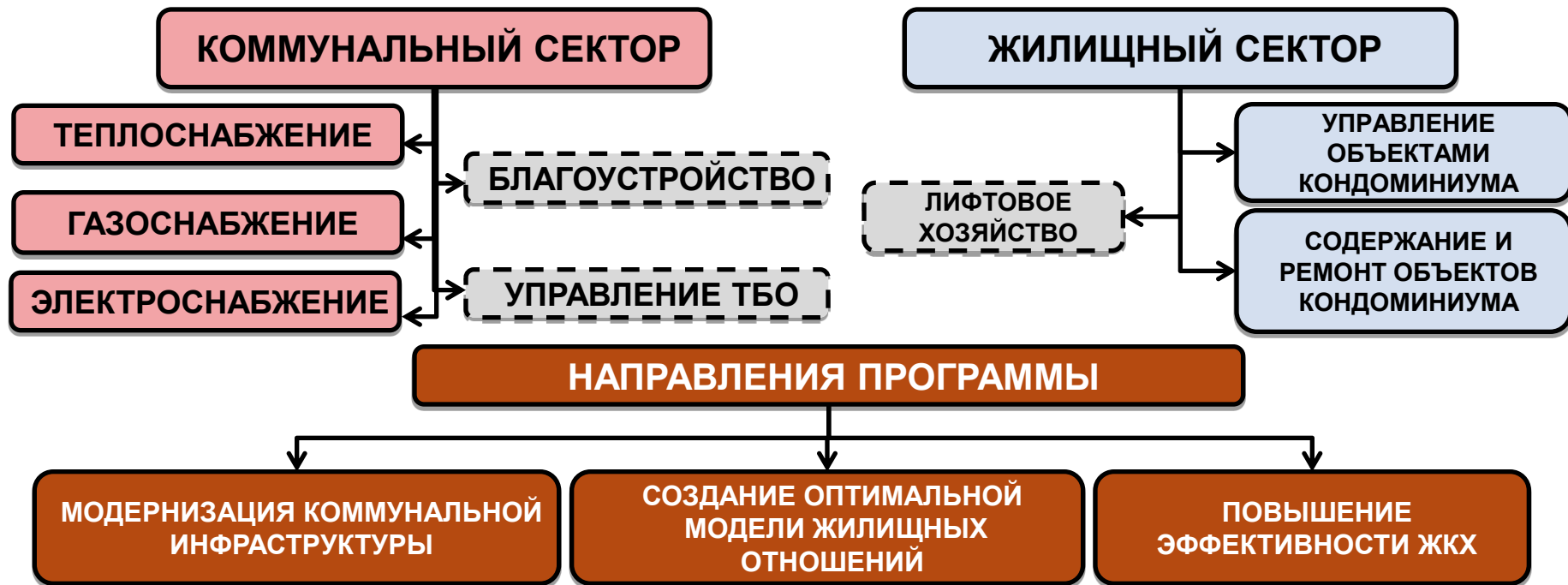
Объединение юридических лиц **«Ассоциация управляющих и сервисных компаний Казахстана»** создано в 2012 году по инициативе управляющих компаний Республики, с целью оказания содействия повышению эффективности рынка услуг по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирных жилых домов.

Свидетельство о государственной регистрации №42716-1901-ОЮЛ от 14 марта 2012 года.

Членами Ассоциации являются **34 компаний**, которые управляют и содержат более **400 многоквартирных жилых домов**.



ЦЕЛЬ: ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЕ СОСТОЯНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



АЛГОРИТМ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Собственники квартир



договор



Управляющая компания



- созыв и организация собрания жильцов;
- контроль за сохранностью общего имущества;
- подписание договоров на управление;
- распоряжение средствами

мониторинг и контроль



работа

Сервисная компания



выполнение всех видов работ по содержанию и эксплуатации жилого дома

РАЗДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИИ КСК И СЕРВИСНОЙ КОМПАНИИ

Закон РК «О жилищных отношениях» (27 июля 2011 года)

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

- 14) **орган управления объектом кондоминиума** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее **функции по управлению** объектом кондоминиума;
- 15) **содержание объекта кондоминиума** – совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых **субъектом сервисной деятельности** в соответствии с договором, заключаемым с органом управления объектом кондоминиума;

2. Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников. Такими формами могут быть:

- 1) непосредственное **совместное управление** всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;
- 2) **кооператив** собственников помещений (квартир);
- 3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: **выборными или наемными физическими лицами** - управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;

ПРОБЛЕМА: Практически во всех регионах не проводятся работы по разделению функции КСК и сервисной компании



«...Собственники квартир должны **реально участвовать в процессе управления домами** и реально ощущать выгоды от этой Программы...»

Н. Назарбаев



ЦЕЛЬ

ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

ЗАДАЧИ

Формирование эффективного собственника

Внедрение оптимальной модели жилищных отношений

ПРОБЛЕМЫ

- ❖ иждивенческий подход, халатное отношение к общему имуществу
- ❖ незнание собственниками квартир своих прав и обязанностей, нарушение прав собственников во время управления и ремонта МЖД

- ❖ недоверие собственников к органу управления (КСК), рост количества неплательщиков за содержание МЖД
- ❖ отсутствие норм ответственности, стандартов управления МЖД, четких «правил игр» для субъектов жилищных отношений



КТО ТАКОЙ ЭФФЕКТИВНЫЙ СОБСТВЕННИК?

«Я не настолько богат, чтобы покупать дешевые вещи»

Ротшильд



знает свои права и обязанности,
знает что ответственен за правильное содержание общего имущества,
как правильно организовать профессиональное обслуживание,
что входит в оплачиваемый тариф за содержание

сам выбирает форму управления объектом кондоминиума

проводит энергосберегающие мероприятия,
экономит на коммунальных расходах,
Активно участвуя в в Программе модернизации

КАК СФОРМИРОВАТЬ ЭФФЕКТИВНОГО СОБСТВЕННИКА?

- ❖ Повышение ответственности собственников квартир
- ❖ Разработка и внедрение мер стимулирования собственников квартир
- ❖ Проведение пропагандистской и разъяснительной работы



ОСНОВЫ ОПТИМАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ



Для эффективного продвижения развития жилищных отношений необходимо разработать:

- ☑ «правила игры» для субъектов жилищных отношений;
- ☑ соответствующие стандарты предоставления услуг населению;
- ☑ стандартов жилищных условий: доступность и комфорт

Необходимо внесение изменений и дополнений в **Гражданский Кодекс**, в **Кодекс административных правонарушений**, в части установления административной ответственности собственников квартир, органов управления объектом кондоминиума и других участников жилищных отношений в случае нарушения норм Закона РК «О жилищных отношениях» и других нормативных правовых актов.



Современный МЖД – **сложный технологический объект**.
Управленец должен понимать принципы **бизнес администрирования**, **архитектуры**, **инженерии** и **психологии общения**.

Необходимо **повышение квалификации руководителей органов управления объектом кондоминиума**, разработка критериев оценки субъектов сервисной деятельности, органов управления объектом кондоминиума.

ИНФОРМИЦИОННО-ПРОПАГАНДИСТСКАЯ РАБОТА



Республиканский call-центр по вопросам управления, содержания и ремонта многоквартирного жилого дома



Информационно-познавательный розыгрыш на радио



Викторина среди населения по реформам ЖКХ в культурно-развлекательных комплексах



Размещение рекламных роликов на социальных объектах во всех регионах страны (баннер, led экран и т.д.)



Участие на собраниях с жителями

РЕГИОНАЛЬНЫЕ 4-Х ДНЕВНЫЕ СЕМИНАРЫ

Региональные 4-х дневные семинары на тему: «Эффективное управление объектом кондоминиума: организационные, финансовые, правовые и энергосберегающие аспекты»



ПРОВЕДЕНО В 8 ГОРОДАХ С УЧАСТИЕМ БОЛЕЕ 200 УЧАСТНИКОВ

Для собственников квартир



**Экономия в оплате
за коммунальные услуги**



**Увеличение стоимости
квартиры**

Для государства



Снижение энергозатрат



Алгоритм действий по организации и проведения ремонта МЖД

1-ый этап
Организационные вопросы

Получение согласия собственников квартир на проведение капитального ремонта и модернизации (минимум – 66%)

2-ой этап
Техническое обследование и энергоаудит

Составление и утверждение дефектной ведомости. Получение энергетического паспорта жилого дома

3-ий этап
Разработка и согласование ПСД

Составление ПСД, получение заключения госэкспертизы и согласование с жилищной инспекцией

4-ый этап
Утверждение проектно-сметной документации (ПСД)

Утверждение ПСД и выставление счетов к оплате за капитальный ремонт собственникам квартир и помещений

5-ый этап
Финансирование капитального ремонта и модернизации

Жилищная помощь
Назначение собственникам квартир адресной помощи

Бюджетное кредитование
Бюджетные средства от 7 до 20 лет

6-ой этап
Капитальный ремонт и модернизация

Проведение капитального ремонта и термомодернизации дома

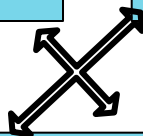
Взаимодействие субъектов Программы

- 1) предлагает ОУК условия финансирования капитального ремонта и модернизации МЖД;
- 2) заключение трехстороннего договора с ОУК и подрядной организацией, выбранной ОУК МЖД;
- 3) анализ пакета документов, предоставленного органом управления для финансирования СМР и принятие решения по нему;
- 4) производит оплату подрядной организации по актам выполненных работ;
- 5) ведет мониторинг работ и обеспечивает контроль целевого использования средств;
- 6) аккумулирует средства, возвращенные от ОУК для дальнейшего финансирования.

- 1) проводит общее собрание собственников для получения согласия на капитальный ремонт МЖД за счет бюджетных средств;
- 2) выбор подрядной организации и согласование ее с собственниками;
- 3) заключение трехстороннего договора с АО (ТОО) и подрядной организацией;
- 4) принимает работы по акту, направляет в АО (ТОО) пакет документов для последующего финансирования;
- 5) предоставление заявки на оплату работ в АО (ТОО);
- 6) организация сбора платежей от собственников в счет погашения обязательств перед АО (ТОО).

Уполномоченная организация (АО, ТОО)

**Орган управления объектом
кондоминиума (ОУК)**



Подрядная организация

- 1) заключение трехстороннего договора с ОУК и АО (ТОО);
- 2) проведение технического обследования МЖД с составлением дефектной ведомости;
- 3) проведение энергоаудита МЖД с составлением энергопаспорта объекта;
- 4) разработка ПСД и согласование ее с Госэкспертизой и жилищной инспекцией;
- 5) проведение СМР;

ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

- Открытие в БВУ специального расчетного счета для аккумуляции средств на капитальный ремонт;
- выставляет каждому СК счет к оплате

СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР

- Сбор документов, обращается за получением жилищной помощи в уполномоченный орган

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ОРГАН

Определяет право на получение жилищной помощи, производит ее назначение в пределах норм и перечисляет средства на счет органа управления объекта condominium

ЖИЛИЩНАЯ ПОМОЩЬ

В жилищном секторе Казахстана в рамках внедрения оптимальной модели жилищных отношений развивается **рынок управляющих и сервисных компаний**. Он призван решать вопросы эффективного управления, содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома.

ТОО «Астана -Кызмет» создано в **декабре 2011 года** решением Совета директоров АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ»



ЦЕЛЬ

**РАЗРАБОТКА И ВНЕДРЕНИЕ СИСТЕМНОГО ПОДХОДА ВО
ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ СУБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

ЗАДАЧИ

внедрение системы
эффективного
управления
объектом
кондоминиума

создание системы
организации и
мониторинга
ремонтных работ

подготовка комплекта методических и
практических рекомендаций по
созданию и развитию управляющих
компаний для последующего
тиражирования

**ОЖИДАЕМЫЙ
РЕЗУЛЬТАТ**

**ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА И ЭФФЕКТИВНОСТИ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОНДОМИНИУМА**

УЧАСТИЕ В ПРОЕКТЕ ПО РЕМОНТУ МЖД

ПРОЕКТ «ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА С ЭЛЕМЕНТАМИ ТЕРМОМОДЕРНИЗАЦИИ МЖД ПО УЛ. КУЙШИ ДИНА 37, Г. АСТАНА»

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА:

- внедрение эффективной системы управления и содержания объекта кондоминиума, путем апробации модели взаимодействия участников жилищных отношений и алгоритма организации ремонтных работ.

ЗАДАЧИ ПРОЕКТА:

- создание площадки для демонстрации выгод от проведения капитального ремонта МЖД с элементами термомодернизации (энергоэффективные и ресурсосберегающие мероприятия);
- создание системы организации и мониторинга ремонтных работ.

ОЖИДАЕМЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:

- сокращение расходов на оплату теплоснабжения;
- рост рыночной стоимости квартир.

ЗАКАЗЧИК: собственники квартир

ФИНАНСОВЫЙ ОПЕРАТОР: АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ

ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ: ТОО «Управляющая компания «Астана-Кызмет»

НАЧАЛО РАБОТ: 15 июня 2012 года

ПЛАНОВЫЙ СРОК ОКОНЧАНИЯ РАБОТ: 20 сентября 2012 года

Год постройки дома: **1987 г.**

Число квартир: **95**

Площадь застройки: **1631,3 м²**

Общая площадь квартир и нежилых помещений: **6323 м²**

Жилая площадь: **3762,6 м²**

Общая площадь двора: **6145,7 м²**

ДО



ПОСЛЕ



ВНЕДРЕНИЕ СОВРЕМЕННЫХ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ МЖД И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ УК «АСТАНА-КЫЗМЕТ»



ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ



СОЗДАНИЕ

«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ МИКРОРАЙОНОВ»



**ВНЕДРЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ
СИСТЕМЫ «ДОВЕРИЕ»**



**ФОРМИРОВАНИЕ КАЧЕСТВЕННОГО МЕНЕДЖМЕНТА
«УМНЫЙ ДОМ – ЭФФЕКТИВНЫЙ СОБСТВЕННИК»**

НАПРАВЛЕНИЯ АССОЦИАЦИИ

АССОЦИАЦИЯ ПРЕДЛАГАЕТ

СОВМЕСТНО ПРОВОДИТЬ:

- ❖ СЕМИНАРЫ-ТРЕНИНГИ для УПРАВЛЕНЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА;
- ❖ ИНФОРМАЦИОННО-РАЗЪЯСНИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ по УПРАВЛЕНИЮ МЖД;

СОВМЕСТНО РАЗРАБАТЫВАТЬ:

- ❖ СТАНДАРТЫ СОДЕРЖАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА;
- ❖ СТАНДАРТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ;
- ❖ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ.

Мы полагаем, что **объединение совместных усилий** и проведение пропагандистских мероприятий позволит скорейшее формирование «эффективного собственника» в нашем обществе, который является важным звеном в реформировании сферы ЖКХ. Кроме того, повышение уровня информированности среди населения обеспечит их активное участие в процессе реформирования и продвижение оптимальной модели жилищных отношений.



Контакты

Президент Ассоциации –
Ткенов Адилет Максutowич

Вице президент –
Рауан Еруланкызы

Вице президент –
Бахтыбаев Бауржан Курмангалиевич
Исполнительный директор –

Адрес: Республика Казахстан,
010000, г. Астана, ул. Сыганак, 29,
здание «Евроцентр», 11 этаж

Телефоны: +7(7172) 79 64 03

WWW: <http://www.usk.zhkh.kz>

E-mail: usk_2012@mail.ru

