

ПАВЛОДАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

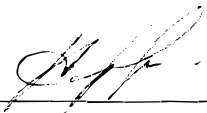
МАГИСТРАТУРА

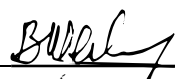
Кафедра "Менеджмент"

Магистерская диссертация

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ
(НА ПРИМЕРЕ ПАВЛОДАРСКОЙ ОБЛАСТИ)**

522250 "Менеджмент" (магистратура)

Исполнитель  Казизова Г.С.
(подпись, дата)

Научный руководитель
Д.с.н., профессор  Шеломенцева В.П.
(подпись, дата)

Допущена к защите:

Зав. кафедрой "ЭиМ"
К.э.н., профессор  Елисеев В.М.
(подпись, дата)

Павлодар, 2005

РЕФЕРАТ

Данная диссертационная работа выполнена в объеме 99 страниц, содержит 7 иллюстраций, 15 таблиц и 42 использованных источников.

В настоящей диссертационной работе используются следующие ключевые слова: жилищный фонд, жилая площадь, общее имущество, кооператив собственников квартир, жилищно-строительный кооператив, приватизация государственного жилищного фонда, земельный участок, расходы, коммунальные услуги, общая площадь жилого дома, кондоминиум, раздельная собственность, ассоциация, управляющий, ревизионная комиссия, коммунальное жилищно-эксплуатационное предприятие, жилая площадь.

Объектом исследования данной работы является система управления по эксплуатации жилищным фондом Павлодарской области.

Предметом исследования является финансовая деятельность ПКСК и других форм кондоминиумов по Павлодарской области.

Целью диссертационной работы является определение теоретико-методологических и практических основ управления сферы жилищно-коммунальных услуг, рассмотрение действующей системы управления жилищным фондом, выявление её преимуществ и недостатков, определение проблем и разработка мероприятий по совершенствованию управления сферой жилищно-коммунальных услуг на современном этапе.

Предметом исследования является финансовая деятельность ПКСК и других форм кондоминиумов по Павлодарской области.

Объектом исследования данной работы является система управления по эксплуатации жилищным фондом Павлодарской области

Научная новизна диссертационной работы заключается в разработке практических рекомендаций и предложений в системе управления на основе комплексного исследования теории и практики менеджмента.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Теоретические основы управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях рыночных отношений	8
1.1 Влияние приватизации жилья на управление жилищно-коммунальным хозяйством	8
1.2 Особенности управления объектами кондоминиума	16
1.3 Регулирование жилищно-коммунального хозяйства в условиях рынка	19
2 Анализ и оценка развития сферы жилищно-коммунальных услуг Павлодарской области	33
2.1 Общая характеристика ПКСК	33
2.2 Анализ состояния жилищно-коммунальной сферы Павлодарской области	36
2.3 Анализ услуг кооперативов собственников квартир (помещений)	52
2.4 Формы государственной поддержки жилищно-коммунальной сферы	62
3 Формирование механизма по регулированию деятельности кооперативов собственников квартир	71
3.1 Объединение кооперативов собственников квартир как инструмент повышения качества услуг	71
3.2 Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг	77
3.3 Создание механизма источника финансирования по улучшению состояния жилищного фонда	95
Заключение	97
Список использованных источников	99

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Изменения экономической ситуации в республике Казахстан, вызванные реформами в экономике, требуют новых подходов в управлении и распоряжении государственным имуществом.

С переходом к рыночным отношениям в реформировании нуждалась и жилищная сфера. Ее притягательное значение состоит в том, чтобы значительно улучшить жизненные условия, следовательно, повысить качество жилья, обеспечить его долговечность.

Эта задача сегодня должна решаться кооперативами собственников квартир (далее КСК). Но чтобы справиться с ней, КСК должны подняться на новый уровень - ведь решать многочисленные проблемы, возникшие в процессе реформирования жилищной сферы, необходимо на профессиональном уровне. А проблем этих достаточно: отсутствие материальной базы, источников финансирования, низкая активность и платежеспособность населения, перекосы в тарифной политике, низкий профессиональный уровень кадров в системе управления.

Жилищная реформа в Казахстане была проведена методом шоковой терапии в очень короткий срок: 13 мая 1996 г. было опубликовано Постановление Президента РК «О демонаполизации жилищно-коммунального хозяйства и упорядочении расчетов на жилищно-коммунальные услуги», и уже через три месяца, к осени, стали создаваться кооперативы собственников квартир.

В Павлодаре демонаполизация жилищно-коммунального хозяйства была проведена намного раньше, до выхода вышеуказанного постановления, а именно третьего апреля 1996 г., когда решением горакимата жилтрест был демонаполизирован: вместо 21 ЖЭУ было создано семь КЖЭПов (коммунальное жилищно-эксплуатационное предприятие), а сам жилтрест был преобразован в КГПЖХ (коммунальное государственное предприятие жилищного хозяйства) с большими полномочиями по отношению к КЖЭПам.

Сегодня в КСК объединено почти все население города Павлодар (свыше 150 КСК), но многие члены КСК до сих пор имеют туманное представление о КСК, его функциях, назначении и т.д.

В качестве объекта социального развития города можно рассматривать, во-первых, как функционирующую систему, которая охватывает совокупность подсистем с определенными функциями. И задачей в данном случае является определение прогнозируемого и достигнутого уровня соответствующих подсистем и поиск их перспективной структуры по заданным критериям социально-экономической эффективности.

Во-вторых, на город мы можем посмотреть как на развивающуюся систему, в отношении которой процесс согласования интересов субъектов жилищно-коммунальной сферы выступает как одна из функций управления.

В данной магистерской работе сделаны попытки создания устойчивых жилищных отношений, условий улучшения жилищных условий населения города, условий эффективного управления и контроля за состоянием жилищного фонда.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы –

определение теоретико-методологических и практических основ управления сферы жилищно-коммунальных услуг, рассмотрение действующей системы управления жилищным фондом, выявление её преимуществ и недостатков, определение проблем и разработка мероприятий по совершенствованию управления сферой жилищно-коммунальных услуг на современном этапе.

В настоящее время требуется проведение принципиально новой жилищной политики и превращение ее в один из приоритетов общества. Необходимо обеспечить надлежащую эксплуатацию и содержание имеющегося жилищного фонда, безопасные и комфортабельные условия проживания в нем.

Задачи исследования заключаются в следующем:

- выявление проблем в управлении сферой жилищного хозяйства
- разработать законодательную базу в целях создания правовых условий для развития финансирования жилищно-коммунальной сферы;

- сформировать систему финансирования для поддержания состояния и обновления жилого фонда;
- обеспечить надлежащий контроль за состоянием эксплуатируемого жилищного фонда;
- создать условия для эффективного управления жилищным фондом;
- демократизировать жилищные отношения.

Перспективы развития города Павлодара тесно связаны с развитием производительных сил, совершенствованием структуры и организации народного хозяйства, созданием удобных условий для жизни населения, повышения уровня организации труда, быта и отдыха жителей города.

Улучшение условий жизни жителей города Павлодар - дело многих организаций, учреждений и граждан. С целью создания единой системы управления, распоряжения и контроля за использованием коммунальной собственности в структуре местных исполнительных органов области был создан 1999 году департамент коммунальной собственности.

Предметом исследования является финансовая деятельность ПКСК и других форм кондоминиумов по городам Павлодарской области - г.Павлодар, г.Экибастуз, г.Аксу .

Объектом исследования данной работы является система управления по эксплуатации жилищным фондом Павлодарской области

Теоретико-методологическую основу исследования составляют базовые концепции теории менеджмента в области контроля. Диссертационная работа опирается на классические и современные труды отечественных и экономистов в области управления жилым фондом.

В работе использованы Законы РК, нормативные акты. Информационной базой исследования явились отечественные и зарубежные методические и справочные материалы, финансовая отчетность, учредительные документы ПКСК.

В процессе исследования были использованы такие общенаучные методы и приемы, как анализ и метод сравнения.

Научная новизна диссертационной работы заключается в разработке методологических и практических рекомендаций и предложений в системе управления на основе комплексного исследования теории и практики менеджмента.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что оно содержит решение вопросов организации системы управления в сфере жилищно-коммунальных отношений. Основные идеи диссертации, ее выводы и рекомендации формулируются с учетом возможностей их практической реализации на основе анализа как теории, так и практики управления жилым фондом в современных условиях хозяйствования.

Апробация практических результатов. Научные положения и результаты работы докладывались на научных конференциях Омской экономической лаборатории ИЭ и ОПП СОРАН филиале ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г.Омске: «Социально-экономические проблемы развития региона в современных условиях», на международной конференции ПаУ. По теме диссертации опубликовано три статьи общим объемом 0,7 п.л.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Влияние приватизации жилья на управление жилищно-коммунальным хозяйством

Приватизация государственного жилищного фонда, нестабильность цен, снижение вследствие инфляции покупательской способности населения существенно изменили ситуацию в жилищно-коммунальной сфере Республики Казахстан.

Поворот в жилищной политике, обусловленный новыми рыночными отношениями, состоит в переходе в основном от прежней практики распределения жилья, построенных за счет бюджетных ассигнований, к зарабатыванию его самими гражданами, в поэтапном переводе жилищной сферы в режим бездотационного функционирования. Но в обоих случаях, государство должно обеспечить социальную защиту определенных категорий граждан, особенно малоимущих слоев населения /1/.

При активной государственной поддержке жилищное строительство могло бы стать начальной точкой оздоровления и роста экономики, увлекая за собой широкий спектр других отраслей. Это способствовало бы финансовой стабилизации, создавая у населения стимулы к накоплению, сдерживанию роста безработицы за счет организации в строительстве новых рабочих мест.

Потребовалось провести принципиально новую жилищную политику и превратить ее в один из приоритетов общества. Необходимо было создать реальную возможность строительства или приобретения жилья семьям со средними и частично низкими доходами. Без существенного повышения доли частного жилищного сектора не сформировать важнейшие составляющие рыночной экономики - рынок жилья и рынок труда /2/.

В основу работы были положены Указ Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 года "О новой жилищной политике", Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации, разработанная во исполнение постановления Президента Республики Казахстан от 15 июля 1992 года "О мерах по реализации стратегии становления и развития Казахстана как суверенного государства", а также Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях" принятый 16 апреля 1997 года /11/.

В Конституции Республики Казахстан, принятой 30 августа 1995 года закреплено создание в Республике Казахстан всех условий для обеспечения граждан жильем. Жилищная проблема была и остается одной из самых острых социальных проблем современности /12/.

Справедливости ради следует отметить, что государство СССР с первых дней своего зарождения считало своей главной задачей обеспечить каждую семью отдельным жильем. Даже на знаменах Октябрьской революции было начертано обещание решить жилищную проблему. И хотелось бы подчеркнуть, что в этом направлении предпринимались различные жилищные программы, начиная со времен Н.С. Хрущева и кончая программой "Жилье-91". Были установлены нормированные ставки оплаты жилья и коммунальных услуг, которые, однако изначально не покрывали затрат на содержание жилищно-коммунального хозяйства. С ростом инфляции, возрастанием стоимости основных фондов в жилищно-коммунальном хозяйстве, повышением качества жилья, сооружением дорогостоящих систем канализации, водоснабжения, дефицит затрат, на содержание жилья все в большей степени приходилось покрывать за счет бюджета /18/.

Следует отметить, что расходы по оплате жилья и коммунальных услуг составляли в бюджете семьи сравнительно небольшой процент и были вполне доступны людям с невысоким уровнем доходов. Государство на жилье не наживалось, а разорялось. Квартплата была самая низкая в мире /22/. От государственной квартиры никто и никогда не отказывался, потому что плата за нее была доступна каждой семье. Нельзя также отрицать и то, что основной

упор делался на бесплатное предоставление жилья за счет государства нуждающимся в улучшении жилищных условий без учета состава семьи и ее материального достатка. Ставка на уравниловку привела к тому, что, несмотря на бурный рост жилищного строительства, индустриальные методы его ведения, очередь граждан на получение бесплатного жилья двигалась медленно, а намечаемые сроки решения жилищной проблемы и обеспечения каждой семьи отдельной квартирой неоднократно переносились. Ощутимый урон жилищному хозяйству нанесла Великая Отечественная война 1941-1945 гг. и необходимость восстановления разрушенного народного хозяйства /23/.

В конце 50-х годов постепенно пришли к сознанию того, что только за счет государства жилищную проблему не решить, необходимо активно подключить к строительству жилья сбережения самих граждан. Происходит заметное оживление жилищно-строительной кооперации. Появляется все большее количество жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и соответственно утверждается Советом Министров Казахской ССР 19 апреля 1965 года № 295 "Примерный Устав жилищно-строительного кооператива"/14/.

В 70-80-е годы в Республике было немало случаев сознательного отступления от требований советских жилищных законов со стороны ряда руководителей, которые, злоупотребляя служебным положением, грубо нарушали порядок предоставления жилья, в обход очередности и без учета реальной нуждаемости обеспечивали квартирами свои семьи, родственников, приятелей и земляков. В сфере распределения и использования жилья нередкими были случаи коррупции, что не только серьезно удлиняло сроки предоставления жилищ нуждающимся гражданам, по много лет стоящим в квартирных очередях, но и нанесло огромный нравственный ущерб авторитету соответствующих органов, вере в социальную справедливость /29/. Хотя были разработаны и приняты " Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Казахской ССР" утвержденный Советом Министров Казахской ССР и Казсовпрофом 14

сентября 1984 года и многие другие нормативные акты, радикально решить жилищную проблему даже в начале 90-х годов XX века не удалось /13/.

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребности в жилье удовлетворялись не за счет общественных фондов потребления, а за счет жилья, которое находилось бы в частной собственности граждан. В этих целях были развернуты приватизация жилищного фонда, выдача гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья, выпускались жилищные купоны, удостоверяющие право граждан на приобретение квартиры в собственность. Так, 13 сентября 1991 года было утверждено Постановлением Президента Казахской ССР "Положение о купонном механизме приватизации государственной собственности в Казахской ССР", а 24 января 1992 года Кабинетом Министров Республики Казахстан утверждено "Положение о приватизации государственного жилищного фонда в Республики Казахстан" /31/.

Эти положения определили правовые основы, порядок, правила и процедуры приватизации жилых помещений и распространялись только на квартиры (дома) государственного жилищного фонда.

Под приватизацией государственного жилищного фонда понималась бесплатная передача и продажа в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений.

Шестого сентября 1993 года Указом Президента Республики Казахстан утверждена "Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации", которая была разработана во исполнение постановления Президента Республики Казахстан от 15 июля 1992 года "О мерах по реализации стратегии становления и развития Казахстана как суверенного государства".

Все эти меры направлены на то, чтобы сколотить широкий социальный слой частных собственников жилья, создать рынок жилья преодолеть отрицательные последствия уравниловки в деле обеспечения граждан жильем.

Но как показывает практика, к созданию рынка жилья мы оказались столь же неподготовленными, как и к созданию рынка труда и капиталов. Государственная программа жилищного строительства свернута, объемы ввода жилья в эксплуатацию резко сократились, стоимость жилья многократно возросла (особенно в бывшей столице РК - Алматы), очередь на получение государственного и муниципального жилья практически не движется. В этой области, как и во многих других, наблюдается имущественное и социальное расслоение общества.

Таким образом, на нынешнем этапе решения жилищной проблемы наметились как положительные, так и отрицательные тенденции. Положительные усматриваются в том, что расширены возможности граждан, по распоряжению полученным (приватизированным или купленным) жильем. В частности, граждане имеют право отчуждать, передавать наследникам и т.д. Отрицательные - состоят в том, что перспективы получения жилья для подавляющего большинства очередников становится все более призрачной, а кредиты явно не покрывают затраты на приобретение жилья в собственность и вопрос об их возврате усугубляется растущей инфляцией. Множится число преступлений, совершаемых на почве квартирного бизнеса /23/.

К этому следует добавить также растущую изо дня в день оплату жилья, электроэнергии, телефона, коммунальных услуг, которые возросли в несколько раз и большинству людей становятся труднодоступными, особенно в связи с задержкой выплаты пенсий, пособий и заработной платы /37/.

А для того, чтобы оформить частную собственность Центр по оценке и регистрации недвижимости должен провести точную оценку и дать характеристику каждому объекту, а именно:

- общие сведения по строению;
- сведения по техническому состоянию квартиры;
- этажность;

- площади частей помещения по отдельности, общая полезная площадь, жилая площадь и площадь подсобных помещений, а также доля совладения в общем имуществе;
- лестничные площадки и лестничные марши;
- мусоприемники, лифты, этажи подвального и чердачного помещений;
- кровля;
- разводящие коммуникации горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации, вентиляции, воздухоотходы, энергоснабжение;
- земельный участок /6/.

Но это не было проведено. В связи с этим люди остались не осведомлены о том, что они, приобретая квартиру, приобретают ещё и имущество и оборудование в совместное пользование. Поэтому, приобретая квартиру, владелец не был готов тому, что ему придется содержать всё имущество и оборудование жилого объекта. Таким образом, владельцы квартир оказались перед проблемой в управлении и содержании общего совладения имуществом. До тех пор, пока не будет исправлена ошибка приватизации и не будут выданы дополнительные документы с точным описанием совладения и указания доли в содержании общего имущества люди не смогут понять, за что они платят. Также как на квартиру, так и на часть общего имущества и оборудования Центр по оценке и регистрации недвижимости должен выдать соответствующие документы, чтобы при продаже квартиры новому владельцу было ясно, что он покупает не только квартиру, но и часть общего имущества и оборудования, и, он обязан также нести все затраты по содержанию общего имущества.

В нынешних непростых условиях все ветви власти должны осознать, что без широкой государственной поддержки обеспечение граждан жильем становится для миллионов людей неразрешимой проблемой /39/.

Не менее важно восстановить государственное управление системой жилищно-коммунального хозяйства, учет граждан, нуждающихся в жилье, понять, наконец, что без дотаций из государственного и местного бюджета,

обуздания монополистов, обеспечивающих население водой, энергоресурсами, отвечающих за санитарно-эпидемиологическое и экологическое благополучие городов и населенных пунктов, оказание коммунальных услуг, система жилищно-коммунального хозяйства придет в окончательный упадок. Надо учесть при этом, что основная масса жилья была построена 20-30 лет назад и нуждается в серьезной реставрации, а многие здания вообще не отвечают современным требованиям благоустройства и здорового быта /38/.

В условиях переходной экономики целью приватизации является создание необходимых условий для перехода от централизованно-плановой экономики к рыночной. Это должно было произойти на основе персонификации права собственности в процессе возвращения государством населению республики национального имущества /31/.

Установлено функционирование различных форм собственности: государственная, коллективная и индивидуальная.

В процессе приватизации произошел переход подавляющей части жилищного фонда республики в частную собственность.

В результате массовой приватизации 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.

Согласно Закону РК "О жилищных отношениях" от 16 апреля 1997 г. № 94-1, граждане или юридические лица могут иметь в частной собственности законно приобретенное жилье независимо от его местонахождения на территории РК в неограниченном количестве.

Вместе с правом частной собственности собственник жилья получает следующие права: продавать, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в

зalog, распоряжаться иным образом без разрешения на то государства. Указанные права реализуются собственником лишь при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил.

В законе «О жилищных отношениях» также обозначена обязанность собственников помещений, находящихся в одном жилом доме, участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры затрат каждого собственника определяются отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящемся в раздельной собственности, к общей площади жилого дома.

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 № 437 «О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья и жилищно-коммунальных услуг» и от 27 мая 1996 года № 647 «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственника в 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 /7/.

1.2 Особенности управления объектами кондоминиума

Серьезными новшествами отличаются включенные в Закон «О жилищных отношениях» главы шесть и семь: «Кондоминиум» и «Управление объектом кондоминиума». Необходимость таких глав была вызвана прежде всего массовыми «преобразованиями» нанимателей государственных квартир в их собственников. В короткое время множество государственных многоквартирных домов было полностью или почти полностью приватизировано. В одном доме появились десятки собственников, которые быстро усвоили, что стали полными хозяевами своих квартир, но не проявляли практически никакой заботы о содержании дома в целом. Да и жилищные органы старались освободиться от такой заботы, хотя не прочь были выступать в роли собственников для извлечения доходов от сдачи в аренду подъездов, подвалов и других не относящихся к квартирам частей жилого здания. Между тем, еще Жилищный кодекс 1992 года предусматривал, что собственники отдельных квартир одного дома обязаны соразмерно участвовать в общих затратах по его содержанию /6/.

Однако конкретные формы, обеспечивающие использование жилого дома, имеющего множество индивидуальных собственников, в качестве единого, хорошо функционирующего жилищного комплекса, наше законодательство не предусматривало.

Изучение мирового опыта показало необходимость обратиться к такой своеобразной форме общей собственности как кондоминиум. Эта форма хорошо известна многим государствам, ибо и там весьма распространенным способом эксплуатации многоквартирных домов является не столько сдача собственником дома имеющихся в нем квартир в аренду большому числу нанимателей, сколько продажа квартир в индивидуальную собственность множеству покупателей. И здесь используется модель кондоминиума /21/.

Кондоминиум - это своеобразная, объективно существующая форма собственности, которая статьей два данного Закона определена следующим образом: «Особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при котором помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности» /36/.

Даже небольшой дом, построенный двумя собственниками, может быть объектом кондоминиума, ибо каждая из двух квартир дома может находиться в индивидуальной собственности, а общие (коридор, выход, сеть инженерного оборудования, подводящая к квартирам дома коммунальные ресурсы, и некоторые другие) предметы будут находиться в общей долевой собственности. Это еще более отчетливо видно в многоквартирном доме с большим числом собственников квартир /29/.

Следует четко ограничивать кондоминиум как объект правовых отношений, от субъектов этих отношений, то есть от управляющего домом объединения собственников, независимо от его организационно-правовой формы /13/.

В соответствии со статьей 31 Закона «О жилищных отношениях» для кондоминиума характерно то, что:

а) каждый собственник, участник кондоминиума самостоятельно, независимо от воли и желания других участников, распоряжается своей квартирой;

б) остальное имущество, входящее в состав кондоминиума, в том числе и общий земельный участок, относится к общей долевой собственности (общему имуществу) всех участников кондоминиума. Но доли участников пространственно не выделены и поэтому по отношению ко всей массе общей собственности выражаются в частях или процентах целого. Конкретный размер доли устанавливается как отношение размера полезной площади жилого помещения, находящегося в раздельной индивидуальной собственности

данного участника, к размеру общей полезной площади всех помещений дома. Такая доля не может быть выделена в натуре. Ее обычно называют идеальной долей, и ее главное назначение - послужить критерием для определения размера денежного участия каждого собственника в расходах на содержание всего общего имущества;

в) каждый участник кондоминиума на равных, независимых от размера доли основания вправе пользоваться общим имуществом.

Право пользования общим имуществом кондоминиума принадлежит всем участникам в силу того факта, что все они являются собственниками отдельных помещений кондоминиума. Это право не требует никаких подтверждений, решений или особых регистраций. Решения могут влиять на порядок осуществления права, но не на его существование;

г) индивидуальная собственность участника кондоминиума и доля этого участника в общем имуществе неразделимо связаны /14/.

В порядке осуществления права общей собственности участники кондоминиума или орган, управляющий кондоминиумом, могут передать отдельным участникам часть общего имущества в ограниченное пользование (например, земельный участок под индивидуальный гараж). Условия пользования определяются решением о передаче. Право ограниченного пользования непередаваемо и неотчуждаемо.

В жилом доме помимо жилых помещений могут быть нежилые помещения, также находящиеся в индивидуальной собственности (магазины, парикмахерские, конторы и т.д.). Их собственники также являются участниками кондоминиума, занимая правовое положение в отношениях при форме кондоминиум, аналогичное положению собственников жилых помещений.

Закон устанавливает равное правовое положение участников кондоминиума при решении всех вопросов, затрагивающих общий интерес /14/.

Если в одном жилом помещении (в одной квартире) проживают два или несколько собственников, а также если одно нежилое помещение принадлежит

нескольким собственникам, они все вместе рассматриваются как один участник кондоминиума /14/.

Кондоминиум, как всякая недвижимость, подлежит государственной регистрации в качестве единого комплекса, в котором выделяются объекты индивидуальной и раздельной /29/.

1.3 Регулирование жилищно-коммунального хозяйства в условиях рынка

В результате демонополизации жилищно-коммунального хозяйства в республике Казахстан 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, выведения из состава субъекта естественной монополий, структур занимающихся не основной деятельностью.

Как известно, в переходе жилищного сектора на рыночные отношения большую роль сыграла Международная Ассоциация Менеджеров городов (США) - ISMA, при технической и финансовой поддержке которой в Казахстане проводилась жилищная реформа. Представительством ISMA в Казахстане подготовлены и распространены десятки тысяч экземпляров печатной продукции, подготовлено совместно с Республиканской Ассоциацией КСК (РА КСК) учебное пособие по созданию и деятельности кооперативов собственников квартир, руководства и методические пособия в помощь работникам КСК /36/.

На первом этапе реформирования жилищно - коммунальной сферы были:

а) 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;

б) утвержден особый порядок формирования состава затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), производимой и реализуемой субъектами естественной монополии в коммунальной сфере;

в) отменен ранее установленный порядок взимания платы за эксплуатационные работы по содержанию жилья в виде ставок единой квартирной платы;

г) утвержден примерный Устав кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых зданиях /18/.

В целях дальнейшего развития и упорядочения отношений в жилищно-коммунальной сфере приняты постановления Правительства Республики Казахстан от 17 апреля 1997 года №570 “О мерах по поддержке деятельности потребительских кооперативов собственников квартир” и от 22 декабря 1997 года № 18 13 “Об утверждении порядка предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума”, а также Правила пользования коммунальным водопроводом и канализацией в городах и районных центрах Республики Казахстан и Правила пользования электрической и тепловой энергией, предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан от седьмого декабря 2000 года за №1822 «Об утверждении нормативных правовых актов в области электроэнергетики» /4/.

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 (далее - КСК) и нежилых помещений в жилых зданиях /29/.

Была проведена демонополизация областных и городских структур жилищно-коммунального хозяйства, создано 4801 КСК, управляющие почти 90 процентами жилищного фонда республики, 45 региональных ассоциаций КСК, а так же 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 /22/.

В соответствии с Законом Республики Казахстан «О естественных монополиях» от девятого июля 1998 года субъект естественной монополии обязан приобретать и устанавливать приборы учета предоставляемых коммунальных услуг.

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) 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 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 непроизводительные 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 принятия проведения ремонтно-восстановительных работ. В основном, это жилые дома с низким нормативным сроком службы, а также бесхозные и брошенные дома. По данным акимов регионов объем жилья, требующий проведения ремонта составляет 24,5 млн. квадратных метров. (см. Приложение А).

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. По состоянию на первое 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.

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, в общественном контроле 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 отдельной (индивидуальной) собственности. В результате миграции населения в ряде регионов республики имеются бесхозные, брошенные собственниками квартиры. Однако действующее законодательство устанавливает право собственности на квартиру независимо от факта проживания в ней и любого срока отсутствия собственника. Самоустранение от обязанностей наносит

ущерб правам других граждан. Местные исполнительные органы в целях сохранения брошенных квартир не имеют возможности заселить их на законных основаниях.

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, 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 зарегистрированы в центрах регистрации прав на недвижимое имущество. Кроме того, существующее законодательство дает расплывчатое определение общего имущества собственников квартир. Необходимо конкретизировать перечень объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений.

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 доставки до потребителя коммунальных услуг по теплоснабжению, водоснабжению и канализации, газоснабжению;
- 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 бесхозные, брошенные собственниками квартиры /11/.

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 республики Казахстан /20/.

Под реальным правом собственности, вероятно, понимается возможность, которая появляется у собственника после организации товарищества собственников, непосредственно влиять на процесс управления домом. Замечание в отношении арендной платы вряд ли имеет прямое отношение к образованию товарищества. Здесь подразумевается отсутствие выплаты некоторого дохода (прибыли), которую получает арендатор, сдавая жилье. Собственно на эту величину отличаются эксплуатационные расходы в собственном доме и в квартире, сдаваемой в аренду. Однако это не имеет отношения к проблемам организации товариществ. Действительно, члены товарищества формально могут решать, как осуществлять техническое обслуживание дома, в том числе какую-либо частную компанию /19/.

Повышение качества обслуживания в товариестве собственников может повысить первоначальную стоимость квартир, то есть увеличить капитал собственников.

Наиболее взвешенным представилось мнение специалистов Всемирного банка, которое они высказали в своем обширном докладе. В нем, говоря об отборе домов для приватизации и отмечая нецелесообразность и хаотичность приватизации, было обращено внимание на следующее: "Необходимо провести технический и социальный анализ для того, чтобы помочь определить дома, в которых жители способны сами управлять этими домами и эксплуатировать их".

Действительно существуют причины, которые не позволяют жилищным товариществам эффективно работать во всех многоэтажных жилых зданиях, перечислим основные из них:

-отсутствие развитого коммунального рынка коммунальных услуг не дает населению возможности выбора подрядчика для обслуживания дома. Жильцы вынуждены обращаться в государственные жилищно-эксплуатационные предприятия, которые, как правило, являются единственными, кто предоставляет данный вид услуг, на территории;

- многие многоквартирные дома в городах находятся в крайне запущенном состоянии вследствие нарушения норм эксплуатации зданий и сроков проведения плановых текущих и капитальных ремонтов;

- жильцы не заинтересованы брать такие дома в управление, понимая, что они, возможно, будут нести в таком доме неоправданно высокие затраты /17/.

Перечисленные выше причины позволяют сделать вывод о том, что при организации товарищества собственников требуется провести техническую инспекцию здания и необходимые экономические расчеты. Это может сделать группа жильцов, выступающих инициаторами создания товарищества. На предварительном собрании они выясняют многие вопросы, а на общем собрании жильцов, на котором будет решаться вопрос об организации товарищества, смогут аргументировано изложить свои соображения присутствующим.

Первым шагом на пути организации товарищества является проверка технического состояния здания. Для этого из числа жильцов желательно найти человека, который наиболее компетентен в данных вопросах, и провести инспектирование здания. Неплохо получить данные о проведенных ремонтных работах, а также о планируемых на ближайшие годы. В целях систематизации полученных сведений рекомендуется заполнить приведенные ниже формы.

Общие сведения по зданию и придомовой территории:

- год постройки;
- серия дома;

- этажность;
- количество подъездов;
- количество квартир;
- наличие подвала, полуподвала, техподполья %;
- износ;
- материал стен;
- материал перекрытий;
- конструкция и материал кровли;
- площадь дома (кв.м), в том числе общая;
- степень благоустройства;
- год последнего ремонта, в том числе капитального, текущего;
- планируемый год ремонта;
- площадь придомовой территории (асфальт, газоны, контейнерная площадка) /34/.

После регистрации документов товарищества государственная организация, осуществляющая регистрацию, подает сведения о товариществе в налоговую инспекцию. В свою очередь товарищество получает в налоговой инспекции справку о постановке на учет, которая требуется для открытия расчетного счета в банке /34/.

В то же время, с разрешения регистрирующей организации, товарищество заказывает и получает печать, необходимую ему, как каждому юридическому лицу, в процессе деятельности.

Финансовое планирование в товариществах – это особый вид деятельности, который выступает в форме составления баланса доходов и расходов товарищества и является важнейшим инструментом управления хозяйственной деятельностью товарищества по содержанию, эксплуатации и ремонту здания. Финансовое планирование концентрируется в финансовом плане или бюджете товарищества, который разрабатывается ежегодно и корректируется в течение года, если это необходимо в связи с изменившейся

общеэкономической ситуацией или возникновением любых других обстоятельств, включая форс-мажорные.

Первый финансовый год товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие соответствуют календарным /29/.

Годовой бюджет товарищества составляется Правительством и представляется на рассмотрение и утверждение общему собранию. Предельным сроком представления бюджета общему собранию следует считать 15 декабря. В Уставе могут быть оговорены дополнительные требования со стороны членов товарищества в отношении составления бюджета и представления его на рассмотрение общему собранию. Целесообразно до проведения общего собрания разослать расчет годового бюджета с пояснениями членам товарищества, тогда общее собрание можно будет провести более конструктивно. Это требование можно зафиксировать в Уставе товарищества.

Утверждение бюджета относится к исключительной компетенции членов товарищества. Решение по нему принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании.

Точно и обоснованно составленный бюджет позволит членам товарищества. Заранее определить необходимые объемы затрат на содержание здания и их структуру, избежать необоснованных затрат.

Доходы товарищества формируются следующим образом. Члены товарищества через уполномоченный банк вносят обязательные платежи.

Коммунальные платежи перечисляются непосредственно поставщикам коммунальных услуг за отопление, горячую воду, холодную воду и канализацию, газ, мусоросборку, лифт, радио, электроэнергию. Оплата данных услуг производится по действующим тарифам или в основном с конкретными условиями договора с подрядчиками /36/.

Платежи на содержание и текущее обслуживание здания поступают на счет товарищества и используются на оплату труда председателя Правления,

бухгалтера, мусоросборщиков (в подъездах) и дворников, электриков, сантехников, лифтеров и т.д., а также на оборудование, инвентарь и материалы для поддержания здания в хорошем санитарно-техническом состоянии. Если Правление товарищества имеет отдельное помещение в доме, то в состав обязательных платежей входят расходы по содержанию данного помещения, коммунальные платежи и прочие затраты Правления, связанные с осуществлением им руководства текущей деятельностью товарищества. Перечень видов и объемов затрат на содержание и текущее обслуживание здания может меняться в зависимости от решения общего собрания товарищества, но в любом случае они должны обеспечить достойное обслуживание /36/.

Развитие рыночного механизма регулирования деятельности КСК преследует следующие цели:

- повышение степени удовлетворения потребителей качеством коммунальных услуг;
- расширение платежеспособного спроса на продукцию и услуги подрядных организаций, а также других хозяйствующих субъектов города;
- оптимизация состава и структуры затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг, повышение их конкурентоспособности;
- снижение уровня государственных расходов на поддержание сферы жилищно-коммунального хозяйства;
- содействие повышению эффективности деятельности подрядных организаций.

Субъекты рынка жилищно-коммунальных услуг представлены на рисунке 1.

Программа действий по активизации рыночного механизма в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг предполагает выполнение следующих задач:

- выявление препятствий, тормозящих развитие рыночных отношений в данной сфере;

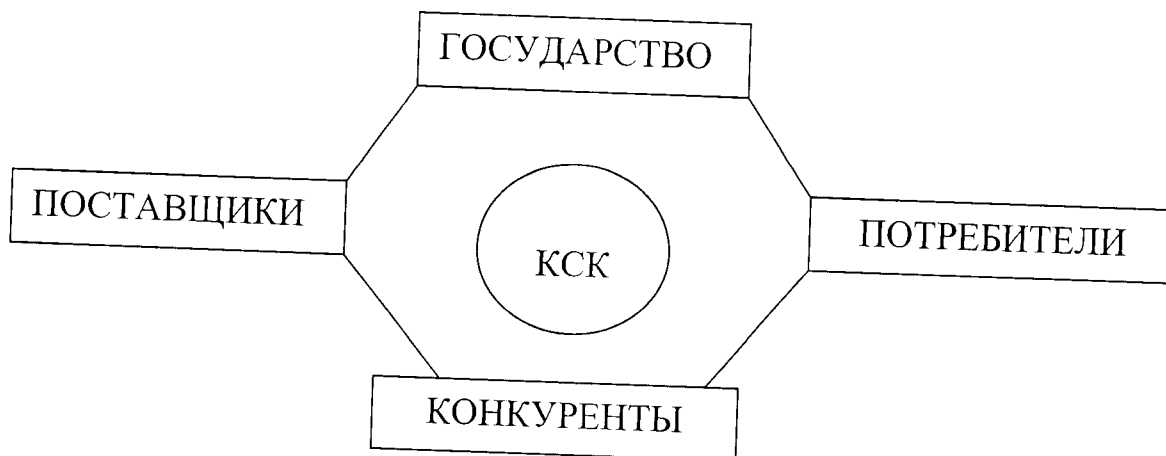


РИСУНОК 1

- выявление заинтересованных сторон и диалектики их взаимоотношений;
- разработка концепции развития рынка жилищно-коммунальных услуг;
- разработка и оценка альтернативных вариантов поддержки развития рыночных отношений на данном сегменте;
- определение этапов, исполнителей и конкретных инструментов реформирования отношений;
- осуществление мониторинга ситуации на рынке оказания жилищно-коммунальных услуг.

В качестве конкретных инструментов реализации предлагаемой программы активизации рыночных механизмов регулирования жилищно-коммунальной сферы предлагается:

- механизм контроля над деятельностью КСК со стороны собственников квартир;
- совершенствование отношений прав собственности на коммунальные сети;
- активизация конкуренции между КСК;
- повышение уровня менеджмента.

Условиями осуществления данной программы выступают: обязательное требование прозрачности деятельности и отчетности всех КСК и требование

профессионализма работников в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством /29/.

2 АНАЛИЗ И ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПАВЛОДАРСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Общая характеристика ПКСК

Кооператив собственников квартир (КСК) - это прежде всего, юридическое лицо, созданное для управления собственностью, установления правил, принятия решений, а также обеспечения прав всех членов КСК принимать активное участие в делах, затрагивающих их общие интересы.

Преимущества индивидуальных владельцев, объединенных в КСК:

- обеспечивается юридическая защита их законных прав;
- появляется механизм принятия своевременных решений, связанных с ремонтом и эксплуатацией зданий и отдельных квартир;
- появляется возможность улучшить качество своей жизни, участвуя в принятии решений об управлении жильем;
- появляется возможность контроля использования общего имущества и т.д.

По организационной структуре (см. рисунок 2) видно, какое место занимает управляющий, перед кем он отчетывается и с кем регулярно взаимодействует в процессе работы. Данная схема дает понять, какими навыками должен обладать управляющий для выполнения его работы.

Компетенция общего собрания:

- а) принятие Устава, внесение в него изменений и принятие внутренних правил;
- б) выбор председателя, членов правления, ревизионной комиссии;
- в) утверждение ежегодного отчета;
- г) утверждение годового бюджета и годовой сметы и расходов КСК;
- д) решение о проведении и финансировании незапланированного ремонта;
- е) образование резервного и иных фондов КСК;
- ж) выдача согласия на получение кредита в банке;

Организационная структура КСК



РИСУНОК 2

- з) прекращение деятельности КСК;
- и) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;
- к) решение вопроса о заключении КСК договора сс лужбами жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг.

Правление КСК. Члены правления избираются владельцами на срок один год и несут перед ними ответственность. Членами правления могут быть только собственники квартир помещений, входящих в данный КСК. Правление является исполнительным органом КСК, подотчетным общему собранию. Члены правления не получают заработной платы за деятельность в качестве членов правления, за исключением вознаграждения, определяемого общим

собранием. Руководство текущей деятельностью КСК осуществляется правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

Члены правления не несут материальной ответственности перед собственниками жилых и нежилых помещений за свои действия в качестве членов правления, за исключением наличия прямого умысла в принятии заведомо ошибочных решений.

Обязанности правления КСК:

- обеспечение надлежащего состояния жилого дома и придомовой территории;
- проведение технической инвентаризации жилого дома;
- организация всех видов ремонтов жилого дома;
- определение размеров обязательных платежей, вносимых членами КСК и предоставление этих данных на рассмотрение общему собранию;
- предоставление интересов членов КСК в отношениях с другими гражданами и юридическими лицами;
- пресечение действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права общей собственности;
- обеспечение своевременного поступления от членов КСК взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома.

Обязанности председателя КСК:

- представление интересов КСК в гражданском обороте, в государственных и судебных органах;
- разработка повесток собраний, организация и проведение общих собраний и заседаний правлений;
- организация исполнения принятых решений;
- ведение приема членов КСК по вопросам содержания жилья;
- контроль работы управляющего;
- заказ и приемка выполненной работы от имени КСК.

По состоянию на первое января 2004 года всего юридических коммунальных лиц в области насчитывалось 1359 единиц, в том числе 875 государственных учреждений, 29 государственных предприятий на праве хозяйственного ведения, 427 казенных предприятий, 25 акционерных обществ и три хозяйственных товарищества. В то же время в реестре числятся юридические лица, длительное время не осуществляющие свою деятельность, но не ликвидированные уполномоченными органами. Таких 61 казенное предприятие, 24 учреждения, 11 акционерных обществ (АО), девять предприятий на праве хозяйственного ведения и три хозяйственных товарищества. Острота проблемы заключается в постоянном росте задолженности подобных организаций в бюджет (штрафы, пени и т.д.). Для ее решения Департаментом коммунальной собственности, существующий с 1999 года, создана жилищная комиссия по рассмотрению результатов проводимой работы по ликвидации недействующих юридических лиц коммунальной собственности. В работе комиссии принимают участие представители налогового комитета и департамент юстиции области.

По данным уполномоченных органов и подведомственных юридических лиц на начало 2004 года на балансах коммунальных юридических лиц находится 4279 зданий и сооружений, в том числе у подведомственных лиц акимов г. Павлодара -1061, г. Экибастуза -651, г. Аксу – 456. На балансах коммунальных юридических лиц состоит 3690 единиц транспорта. Департаментом проводятся плановые проверки наличия на балансах юридических лиц в городах и районах коммунального имущества, его технического состояния и эффективность использования.

В г. Павлодаре насчитывается 1061 жилых дома, где количество квартир составляет 10334, которые обслуживаются 231 кооперативами собственников квартир (КСК), кооперативами собственников помещений (КСП) и другими

формами управления кондоминиумов; при этом в г. Аксу насчитывается 238 жилых домов, обслуживаемых 12 КСК и КСП; в г. Экибастузе насчитывается 651 жилых дома, обслуживаемых 29 КСК и КСП. Распределение ПКСК с указанием количества обслуживаемых домов по городам области показано в таблице 1.

Таблица 1

Количество ПКСК по Павлодарской области

Наименование города Павлодарской области	Количество ПКСК	Количество домов, обслуживаемых ПКСК	Количество эксплуатационных организаций	Количество домов, обслуживаемых эксплуатационными организациями	Количество домовых комитетов
г. Павлодар	231	1061	5	118	50
г. Аксу	12	238	1	3	2
г. Экибастуз	29	651	1	5	10
Всего по области	272	1950	7	126	62

Среднее число домов, обслуживаемых одним КСК, составляет семь домов. Причем эта величина значительно варьируется в разных городах: от 7,4 в г. Павлодаре, до 19,8 в г. Аксу и 23,2 в г. Экибастузе.

По данным регистра жилищного фонда на первое июля 2004 года общая площадь жилищного фонда Республики Казахстан составляет 246,6 млн. кв. метров. Из них 147,4 млн. кв. метров приходятся на городские населенные пункты и 99,2 млн. кв. метров - на сельские пункты.

По статистическим данным на 1.01.2004 года общая площадь жилищного фонда Павлодарской области составила 13,8 млн. кв. метров. Из них 8888 тыс.

кв. метров приходится на городской жилищный фонд и 4865 тыс. кв. метров - на сельский.

Жилищный фонд Республики Казахстан состоит на 63 % (155,3 млн. кв. метров) из жилых многоквартирных домов (кондоминиумов) и на 37 % (91,3 млн. кв. метров) из индивидуальных жилых домов.

Жилищный фонд Республики Казахстан по формам собственности, согласно действующему законодательству, состоит на 96,8 % из частного жилищного фонда (238,8 млн. кв. м.) и на 3,2 % из государственного жилищного фонда (7,8 млн. кв. м).

По статистическим данным Павлодарская область состоит на 96,3 % из жилищного фонда, принадлежащего на правах частной собственности (13288 тыс. кв. метров) и на 3,7 % из государственного жилищного фонда (512 тыс. кв. метров).

По состоянию на первое января 2004 года средняя обеспеченность населения жильем составляет 17,3 кв. метров общей площади на одного жителя, при этом в городских поселениях составляет 17,6 кв. метров общей площади на одного человека, а в сельской местности 16,7 кв. метров общей площади на одного жителя.

В 2004 году в Павлодарской области зарегистрировано 258,6 тыс. квартир в жилищном фонде, причем 30 % приходится на сельскую местность (77,5 тыс. квартир) и 70 % - на городское поселение (181,1 тыс. квартир), а средний размер квартиры составляет 53,2 кв. метра (городское поселение - 49,1 кв. метров, сельская местность - 62,8 кв. метров).

Уровень благоустройства жилищного фонда по состоянию на начало 2004 года (центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, ванными (душами), 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 2).

Таблица 2

Благоустройство жилищного фонда (состояние на 1 июля 2004 года)

	Удельный вес общей площади (%), оборудованной					
	Водо- про- водом	Кана- ли- зацией	Централь- ным отоплени- ем	Ваннами (душами)	Газом	Горячим водоснаб- жением
Весь жилищный фонд	53	43	38	37	88	33
Городской фонд	77	68	62	60	86	55
Сельский фонд	17,5	6	2	3	91	1

Удельный вес благоустройства жилищного фонда
по состоянию на 1 июля 2004 года



РИСУНОК 2

В соответствии с нормативно-техническими требованиями жилые дома высотой шесть 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 страны включает лифты в жилых, административных, общественных и производственных зданиях (см. таблицу 3)

Таблица 3

Состояние лифтового хозяйства республики, включая лифты в жилых, административных, общественных и производственных зданиях

Состояние лифтов	Количество (шт.)	Затраты (млн. тенге)
По результатам обследования отработавших нормативный срок эксплуатации (более 25 лет), в том числе:	3148	6771,9
Подлежат замене	1349	4522,3
Подлежат капитальному ремонту и модернизации	1799	2249,7
Работают в нормативном режиме	5226	-
Всего:	8374	5771,9

В таблице 4 отражена динамика изменения дебиторской задолженности КСК по Павлодарской области.

Динамика дебиторской задолженности
в разрезе Павлодарской области

Годы	Всего		г. Павлодар		г. Экибастуз		г. Аксу	
	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001 г.	млн.тенг.	% к 2001г.	млн. тенг.	% к 2001г.
2001	425,4	100	154,3	100	180,3	100	90,8	100
2002	534,6	125,7	208,7	135,3	215,7	119,7	110,2	122,0
2003	656,8	154,4	268,6	174,1	263,8	146,3	124,4	137,8
2004	677,7	159,3	270,8	175,5	275,8	153,0	131,1	145,2

Из таблицы 4 видно, что дебиторская задолженность по всей Павлодарской области имеет тенденцию к росту. За четыре 2001-2004 гг. анализируемого года (2001-2004 гг.) дебиторская задолженность в разрезе Павлодарской области возросла на 59,3 %, что составляет 252,3 млн. тенге. Причем в г. Павлодаре задолженность повысилась на 75,5 % , что составляет 116,5 млн. тенге, в г. Экибастузе увеличилась задолженность жителей перед КСК на 53 %, что составила 95,5 млн. тенге, а в г. Аксу на 45,2 % в сумме составила 40,3 млн. тенге.

Анализ структуры дебиторской задолженности по Павлодарской области показывает, что значительный удельный вес задолженности приходится на население.

Отразив графически данные таблицы 4 можно увидеть, что значительный рост дебиторской задолженности происходит во всех городах Павлодарской области - в г. Павлодар (75,5 %), г. Экибастуз (53 %), г. Аксу (45,2 %).

Задолженность населения за предоставленные коммунальные услуги составляет в среднем 80 - 85 % от общего объема дебиторской задолженности. Оставшаяся часть, как правило, приходится на задолженность предприятий, арендующих помещения и пользующиеся услугами КСК.

Дебиторская задолженность является одной из причин, порождающих наличие и рост кредиторской задолженности. Рассмотрим динамику кредиторской задолженности в разрезе Павлодарской области (см. таблицу 5)

Динамика роста дебиторской задолженности
в разрезе Павлодарской области

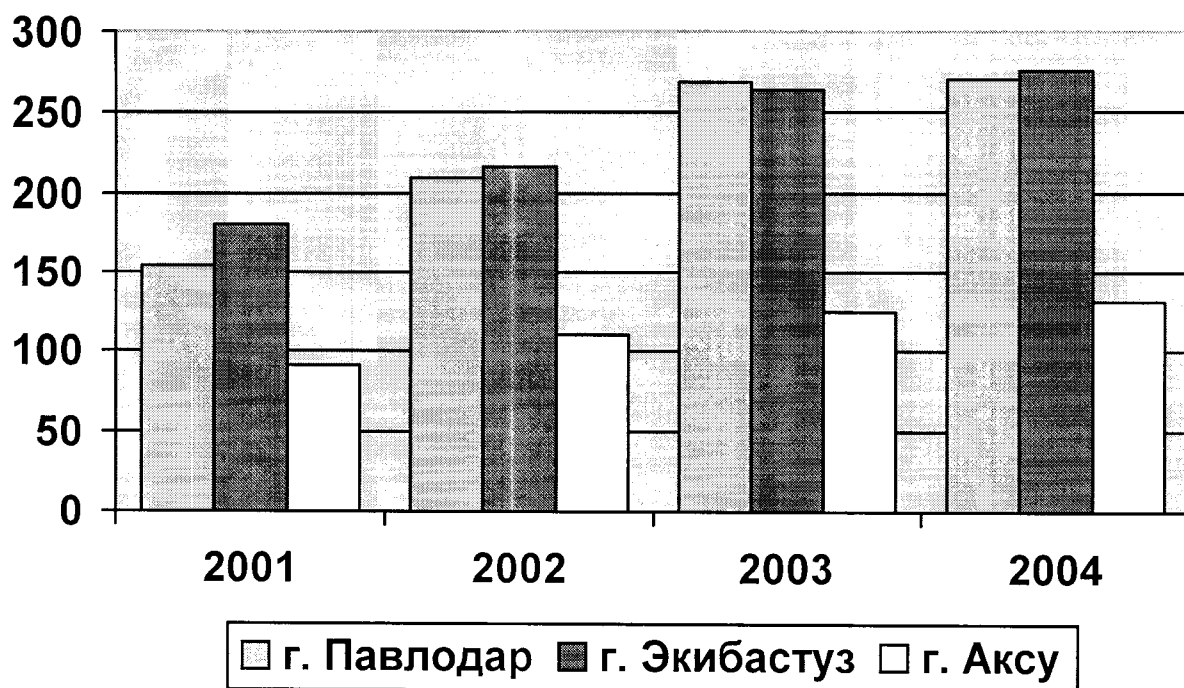


РИСУНОК 3

Таблица 5

Динамика изменения кредиторской задолженности в разрезе
Павлодарской области

Годы	Всего по Павлодарской области		г. Павлодар		г. Экибастуз		г. Аксу	
	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001г.
2001	147,2	100	89,6	100	34,7	100	22,9	100
2002	164,4	111,7	100,5	112,2	38,5	111	25,4	111
2003	295,5	200,7	150,8	168,3	97,5	281	47,2	206,1

Годы	Всего по Павлодарской области		г. Павлодар		г. Экибастуз		г. Аксу	
	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001г.	млн.тенг.	% к 2001г.
2004	337,8	229,5	205,6	229,5	78,2	225,4	54,0	235,8

Из таблицы 5 видно, кредиторская задолженность по всем КСК Павлодарской области в анализируемом периоде выросла на 129,5 %, что составила 190,6 млн. тенге. В г. Павлодаре кредиторская задолженность увеличилась также на 129,5 % , что составила в сумме 116,0 млн. тенге. В г. Экибастуз задолженность КСК перед бюджетом составила 43,5 млн. тенге, то есть увеличилась на 125,4 %, и в г. Аксу задолженность выросла на 135,8 % (31,1 млн. тенге).

Качество управления разными кооперативами значительно отличается, что и привело к разнообразию тенденций изменений величин кредиторской задолженности.

Динамика изменения кредиторской задолженности в разрезе Павлодарской области

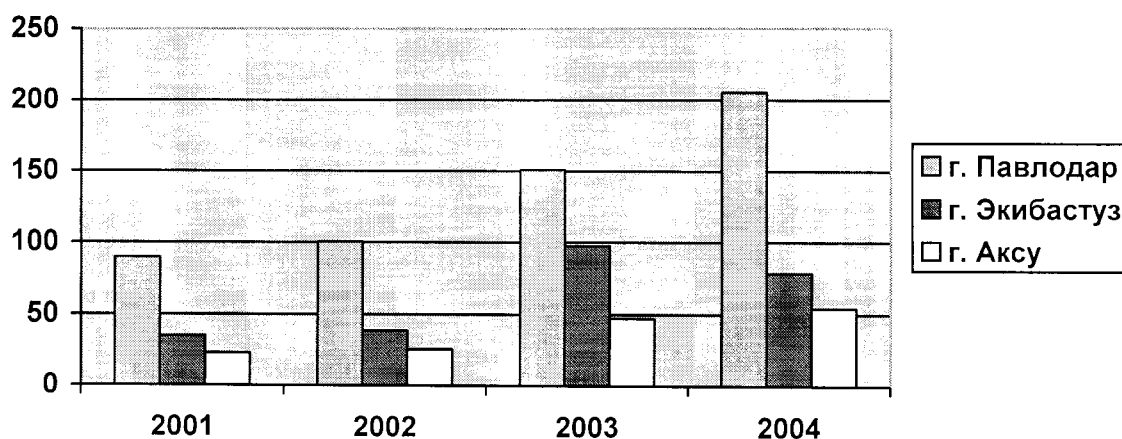


РИСУНОК 4

Теперь сравним кредиторскую и дебиторскую задолженности ПКСК по Павлодарской области (см. рисунок 6). На основе сравнения дебиторской и кредиторской задолженностей ПКСК потом можно создать инструменты по совершенствованию управления жилищным фондом Павлодарской области.

Таблица 6

Сравнение величин дебиторской и кредиторской задолженностей по Павлодарской области

Годы	Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	Млн. тнг.	% к 2001 г.	Млн. тнг.	% к 2001 г.
2001	425,4	100	147,2	100
2002	534,6	125,7	164,4	111,7
2003	656,8	154,4	295,5	200,7
2004	677,7	159,3	337,8	229,5

Динамика изменения дебиторской и кредиторской задолженностей в разрезе Павлодарской области



РИСУНОК 6

Динамика роста кредиторской и дебиторской задолженностей по Павлодарской области показывает, что дебиторская задолженность на много превышает кредиторской на 339,9 млн. тенге. Причем, кредиторская задолженность превышает дебиторской, то есть кредиторская задолженность за четыре анализируемого года возросла на 129,5 %, а дебиторская задолженность увеличилась на 59,3 %.

Сравнительный анализ показывает, что объемы выполняемых работ КСК с каждым годом сокращаются, а дебиторская и кредиторская задолженности увеличиваются из года в год. На рисунке 6 отражена динамика изменения величин дебиторской и кредиторской задолженностей КСК по Павлодарской области.

С целью выявления инструментов, которые позволяют отдельным КСК более успешно развиваться, был проведен анализ структуры кредиторской и дебиторской задолженностей по Павлодарской области на примере г. Павлодар, г. Аксу, г. Экибастуз.

Таблица 7

Сравнительный анализ по дебиторской
задолженности КСК г. Аксу

Наименование ПКСК	Количес тво домов	Дебиторская задолженность				
		1.01.02	1.01.2003г.		1.01.2004 г.	
			Тыс. тнг.	% к 2002 г.	Тыс. тнг.	% к 2002 г.
Энергетик	64	22166,1	32546,0	146,8	35216,0	158,9
Таир	11	6700,7	7408,3	110,6	7841,6	117,0
Арман-2	14	10093,0	9405,0	93,2	9933,0	98,0
Иртыш	19	10905,0	11705,4	107,3	12227,0	112,1
Карлыгаш	12	19945,2	19536,4	98,0	19572,4	98,0
Нурбек	4	1484,3	1506,3	101,5	1534,6	103,4

Продолжение таблицы 7

Наименование ПКСК	Количес тво домов	Дебиторская задолженность				
		1.01.02	1.01.2003г.		1.01.2004 г.	
			Тыс. тнг.	% к 2002 г.	Тыс. тнг.	% к 2002 г.
Чайка	1	135,0	140,0	103,7	145,0	107,4
Романтик	9	2840,6	2770,0	97,5	3080,0	108,5
Металлург	94	30968,6	35662,2	115,2	37918,8	122,4
Мечта	4	1894,9	1864,5	98,4	2028,5	107,1

На основе таблицы 7 можно сделать анализ, который дает возможность выявить лидеров в данной сфере (наиболее успешных кооперативов). Финансовое состояние ряде КСК заметно улучшилось. Так, КСК «Карлыгаш» и КСК «Арман-2» сократили задолженность на 2 % (372,8 тыс. тенге) и (160 тыс. тенге).

А дебиторская заолженность КСК «Энергетик» за рассматриваемый период имеет рост на 58,9 % , что составило в сумме 13049.9 тыс. тенге, его можно назвать аутсайдером в данной сфере.

Рассмотрим ситуацию в г. Павлодар по задолженности жителей и организаций, которые сданы в аренду перед своими КСК (КСП) (см. таблицу 8).

Таблица 8

Сравнительный анализ по дебиторской задолженности
КСК г. Павлодара

Наименование ПКСК	Кол. домов	Дебиторская задолженность, тенге				
		1.01.03	1.01.2004г.		1.01.2005 г.	
			тенге	% к 2003 г.	тенге	% к 2003 г.
ПКСК Коммунальщик	57	24219000	148150000	61,1	10407000	42,0

Продолжение таблицы 8

Наименование ПКСК	Кол. домов	Дебиторская задолженность, тенге				
		1.01.03	1.01.2004г.		1.01.2005 г.	
			тенге	% к 2003 г.	тенге	% к 2003 г.
ПКСК Айсберг	15	1822900	1670500	91,6	900500	49,4
ПКСК Айнур	8	6792623	5641379	83,1	5171478	76,0
ПКСК Вера	5	1336229	1316853	98,5	1293600	96,8
ПКСК Форнакс	10	75525534	6985999	92,5	7201057	95,0
ПЖК Дачный	10	6502264	7045470	108,4	6113071	94,0
ПКСК Мечта	8	2715000	3087365	113,7	2868237	105,6
ПКСК Турмыс	5	2860134	2497457	87,3	2441237	85,4
ТОО Гульдер	16	709000	1768000	249,4	2200000	310,3
ПКСК Восход	40	6546050	6658517	101,7	7195786	110,0

Проанализировав десять ПКСК из 231 ПКСК г. Павлодара можно сделать следующий вывод. За рассматриваемый период (2003-2005 гг.) удельный вес дебиторской задолженности показал значительное уменьшение в ПКСК «Айсберг» (на 50,6 %, то есть на 922400 тенге), также уменьшение наблюдается в ПКСК «Айнур», где дебиторская задолженность снизилась на 24 %, что составила в сумме 1621145 тенге, также долг жителей перед ПКСК уменьшился в ПКСК «Турмыс» на 14,6 % (418897 тенге), в ПЖК «Дачный» - на 6 % (389193 тенге), в ПКСК «Форнакс» и ПКСК «Вера» наблюдается незначительное уменьшение дебиторской задолженности (4-6 %).

Значительный удельный вес дебиторской задолженности приходится на ПКСК «Восход», где увеличение составило 10 %, что в сумме 649736 тенге, и на ТОО «Гульдер», где задолженность составляет 210,3 % (1491000 тенге).

Анализ дебиторской задолженности по г. Экибастуз можно сделать на основе таблицы 9.

Таблица 9

Динамика дебиторской задолженности ПКСК г. Экибастуза

Наименование ПКСК	Дебиторская задолженность, тыс. тенге		
	1.01.04	1.01.2005	Результат (+,-)
Айнур	7800	8557	+757
Акжол	5807	5744	-62
Алина	5234	5366	+132
Арман	15178	18058	+2880
Арыстан	4367	4784	+417
Асет	7611	7588	-23
Асхат	1502	838	-664
Батыр	17552	14507	-3015
Береке	17816	19238	+1422
Бирлик	6252	6584	+332

Проанализировав десять выборочно ПКСК г. Экибастуза в таблице 9 можно наблюдать значительное уменьшение по дебиторской задолженности в ПКСК Батыр (3015 тыс. тенге, то есть на 17,3 % к 2004 г.), ПКСК «Асхат», где долг уменьшился на 664 тыс. тенге (44,2 % по отношению к 2004 году). Также наблюдается понижение задолженности у ПКСК «Асет» (на 0,3 %), ПКСК «Акжол» (на 1,1 %).

Значительный удельный вес приходится на ПКСК «Береке» (7,9 %) в сумме составляет 1422 тыс. тенге, также на ПКСК «Арман» (19 %), что составляет 2880 тыс. тенге и на ПКСК «Айнур» (9,7 %), то есть 757 тыс. тенге.

Таблица 10

Динамика кредиторской задолженности ПКСК г. Аксу

Наименование ПКСК	Количе ство домов	Кредиторская задолженность, тыс. тенге				
		1.01.02	1.01.2003г.		1.01.2004 г.	
			Тыс. тнг.	% к 2002 г.	Тыс. тнг.	% к 2002 г.
Энергетик	64	1455,9	8745,0	600,7	2682,0	184,2
Таир	11	1600,8	1747,9	109,2	1783,8	111,4
Арман-2	14	7710,0	6859,0	89,0	6868,0	89,1
Иртыш	19	4551,3	4509,2	99,1	4767,8	104,8
Карлыгаш	12	2559,5	2328,0	91,0	1656,3	64,7
Нурбек	4	781,8	1145,6	146,5	1369,8	175,2
Чайка	1	-	-	-	-	-
Романтик	9	2840,6	2770,0	97,5	3080,0	108,4
Металлург	94	14112,9	27665,0	196,0	29729,4	210,7
Мечта	4	1714,4	1784,5	104,1	2097,9	122,4

Сравнение величины дебиторской и кредиторской задолженности позволяет сделать вывод, что задолженность КСК перед сторонними организациями и бюджетом меньше задолженности потребителей перед КСК примерно в два раза. Причем в Экибастузе разница достигает 3,5 раза.

При этом в разрезе отдельных КСК ситуация носит еще более дифференцированный характер. Кредиторская задолженность наиболее успешного кооператива собственников квартир в сфере жилищно-коммунальных услуг г.Аксу следующая - КСК «Карлыгаш» превышает дебиторскую задолженность более чем в 13 раз (19572,4 тыс. тенге против 1656,3 тыс. тенге).

Кредиторская задолженность КСК «Энергетик» полностью состоит из его задолженности перед сторонними предприятиями. Задолженности по заработной плате и платежам в бюджет за данным КСК не числятся. В то же время кредиторская задолженность равна 8-20 % дебиторской. Поэтому можно сделать вывод, что, несмотря на наблюдаемый рост задолженностей как

дебиторской, так и кредиторской, КСК Энергетик в целом довольно успешно управляет вверенным ему коммунальным хозяйством.

В целом по негативной динамике развития исследуемого сектора экономики (предоставление жилищно-коммунальных услуг) выявляются отдельно доказательства возможности эффективного управления жилищно-коммунальным хозяйством (см. таблицу 11).

Таблица 11

Информация о финансовом состоянии деятельности
ПКСК г. Экибастуз по состоянию на 1.01.2004 г.

Наименование ПКСК	Дебиторская задолженность, тыс. тенге			Кредиторская задолженность, тыс. тенге		
	По состоянию на 01.01.04	По состоянию на 01.01.05	Результат +,-	По состоянию на 01.01.04	По состоянию на 01.01.2005	Результат +,-
Айнур	7800	8557	+757	2683	2721	+38
Акжол	На 01.08.02 г. 5807	5744	-62	На 01.08.02 г. 3167	517	-2650
Алина	5234	5366	+132	4171	2564	-1607
Арман	15178	18058	+2880	317	347	+30
Арыстан	4367	4784	+417	2633	2867	+234
Асет	7611	7588	-23	5069	6384	+1315
Асхат	1502	838	-664	1933	2249	+316
Батыр	17552	14507	-3015	3319	3842	+523
Береке	17816	19238	+1422	6097	10311	4214
Бирлик	6252	6584	+332	3260	4011	+751
Булак	1460	1491	+31	199	189	-10
Надежда	23569	17221	-6348	23557	29922	+6365

Наименование ПКСК	Дебиторская задолженность, тыс. тенге			Кредиторская задолженность, тыс. тенге		
	По состоянию на 01.01.04	По состоянию на 01.01.05	Результат +,-	По состоянию на 01.01.04	По состоянию на 01.01.2005	Результат +,-
Домуправление Игнатенко			0			0
Достык	8761	9308	+547	3094	3526	+432
Егемен-сервис	8777	9220	+443	3234	3641	+407
Женис	4315	4409	+94	4315	159	-4156
Жулдыз	15569	16068	+449	4080	3677	-103
Кайсар	8523	8649	+126	4183	4520	+337
Максат	11214	5164	-6050	11214	8819	-2395
Милина	3409					0
Саял	16023	16211	+188	13242	2586	-10656
Старт	12735	13311	+576	6279	4505	-1774
Стимул	2998	2853	-145	1093	1663	+570
Темп сервис	На 01.08.02 г. 6016	5990	-26	На 01.08.02 г.283	342	+59
Транс - строй	6729	5370	-1359	4180	4381	+201
Уют - К	6784	6856	0	5386	233	+233
Центр	-	-	+72	-	4740	-646
ЧП	-	-	-			
«Токша - лова»	-	-	0	42	8	+34
Экспресс	19357	18775	-582	9677	15550	+5873
Энерго- строитель	-	14347	+14347	-	13640	+13640

Наименование ПКСК	Дебиторская задолженность, тыс. тенге			Кредиторская задолженность, тыс. тенге		
	По состоянию на 01.01.04	По состоянию на 01.01.05	Результат +,-	По состоянию на 01.01.04	По состоянию на 01.01.2005	Результат +,-
Энергетик сервис	-	18287	+18287	-	18704	+18704
Витязь-сервис	20984	20379	-605	9929	10805	+876
Дархан сервис	На 01.07.02 г. 6179	6090	-89	На 01.07.02 г. 146	199	+53

2.3 Анализ услуг кооперативов собственников квартир

Рассмотрим динамику изменения ремонтных работ по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону в г. Экибастузе и г. Павлодаре (см. таблицы 12 и 13).

Таблица 12

Структура объемов работ на период 2002 – 2004 гг.

по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону г. Экибастуз

Годы	Затраты на подготовку жилищного фонда к зимнему периоду								
	Всего	Ремонт отопительной системы		Ремонт водопроводно й системы		Ремонт подъездов		Ремонт кровли	
		Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %
2001	11,37	3,650	32	3,995	35	2,430	21	1,299	11
2002	12,20	2,057	17	2,013	16	1,125	9	7,007	57

Продолжение таблицы 12

Годы	Затраты на подготовку жилищного фонда к зимнему периоду								
	Всего	Ремонт отопительной системы		Ремонт водопроводной системы		Ремонт подъездов		Ремонт кровли	
		Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %
2003	12,31	1,973	16	1,974	16	1,242	10	7,121	58
2004	5,389	1,435	27	1,399	26	0,8	15	1,755	32

Из таблицы 12 видно, что объем работ по подготовке жилищного фонда г. Экибастуза к отопительному сезону имеет тенденцию к понижению. За четыре года затраты на подготовительные работы к зимнему периоду снизилась на 47,4 %, что в сумме составило 5,985 млн тенге. Уменьшение затрат на соответствующий период наблюдается по ремонту отопительной системы на 5 %, также можем наблюдать понижение затрат на подготовку водопроводной системы на 9 %. Значительный удельный вес виден по ремонту кровли на 21 %, что в сумме составляет 0,456 млн. тенге.

По г. Павлодар наблюдается иная картина (см. таблицу 2.14).

Таблица 13

Структура объемов работ на период 2002 – 2004 гг.
по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону г. Павлодар

Годы	Затраты на подготовку к зимнему периоду								
	Всего	Ремонт отопительной системы		Ремонт водопроводной системы		Ремонт подъездов		Ремонт кровли	
		Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %
2001	5,1	2,036	40	3,064	60	-	-	-	-
2002	2,59	1,566	60	1,024	40	-	-	-	-
2003	2,02	1,024	50	1,0	50	-	-	-	-

Продолжение таблицы 13

Годы	Затраты на подготовку к зимнему периоду								
	Всего	Ремонт отопительной системы		Ремонт водопроводной системы		Ремонт подъездов		Ремонт кровли	
		Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %	Млн. тенге	В %
2004	1,539	0,542	35	0,997	65	-		-	

В г. Павлодаре из бюджета не выделяются денежные средства на ремонтные работы подъездов и кровли, так как затраты по данным видам работ относят на жителей, а выделяемые средства на ремонт отопительной и водопроводной систем выделяется только на чрезвычайные ситуации.

Проблема неплатежей относится руководителями ПКСК и чиновниками к числу основных при рассмотрении причин неудовлетворительной работы кооперативов собственником квартир.

Насколько оправданы данные предположения, покажет следующий анализ. Чтобы сделать выводы по данному вопросу, для начала рассмотрим современное состояние социальных условий жизни населения в регионе.

Основным источником доходов населения региона является заработная плата. Динамика среднемесячной заработной платы в г. Экибастузе отражена на рисунке 5.

Среднемесячная заработная плата в г. Экибастузе на период 2002-2004 гг. в среднем по городу возросла более, чем в 1,2 раза, то есть повысилась на 21.5 % по отношению к 2002 г. По итогам 2004 года среднемесячная номинальная заработная плата работников средних и крупных предприятий составила 26961 тенге.

Рост заработной платы при рассмотрении дифференциации величины заработной платы по отраслям экономики представляется менее позитивно (см. таблицу 14). И наиболее частый отказ в оплате коммунальных услуг основано на различных в оплате труда категорий граждан.

Динамика среднемесячной заработной платы в г. Экибастуз

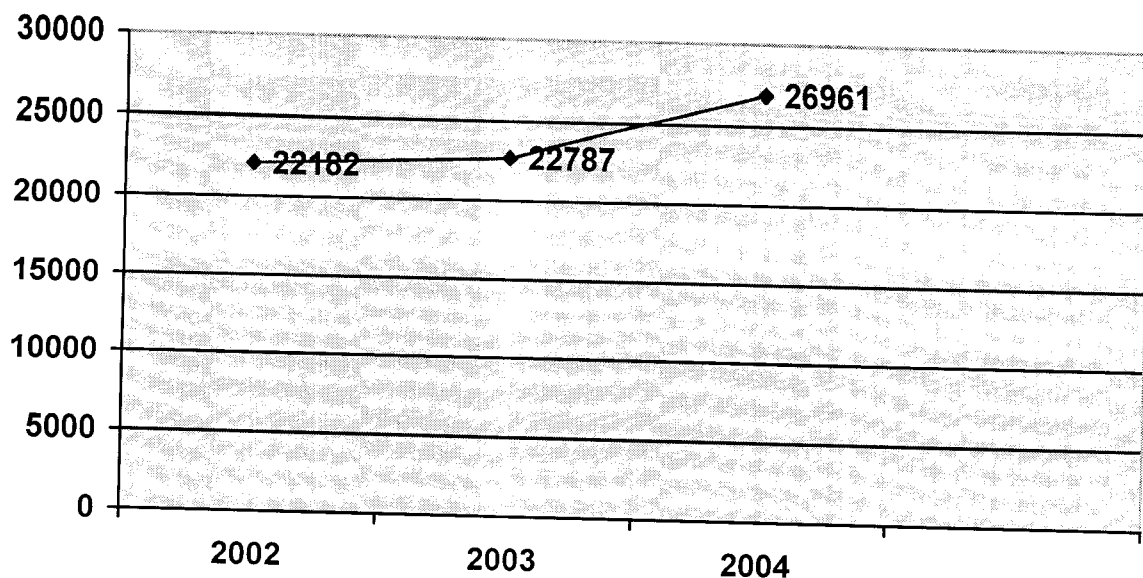


РИСУНОК 5

Сохраняется значительная дифференциация в оплате труда по видам экономической деятельности. При этом коэффициент соотношения максимальным и минимальным уровнями оплаты труда остается высоким – 2,2 раза (от 17500 тенге в сельском хозяйстве до 38475 тенге в горнодобывающей промышленности).

Таблица 14

Динамика изменения среднемесячной заработной платы работников, занятых по видам экономической деятельности (г. Экибастуз)

Отрасли экономической деятельности	Среднемесячная заработная плата, тенге				
	По состоянию на 1.01.2002 г	1.01.2003 год		1.01.2004г.	
		тенге	% к 2002 году	тенге	% к 2002 году
Всего по г. Экибастузу	221821	22787	102.7	26961	123.6

Продолжение таблицы 14

Отрасли экономической деятельности	Среднемесячная заработная плата, тенге				
	По состоянию на 1.01.2002 г	1.01.2003 год		1.01.2004г.	
		тенге	% к 2002 году	тенге	% к 2002 году
Сельское хозяйство, охота и лесная промышленность	12387	12961	104.6	17500	141.3
Горнодобывающая промышленность	30193	30575	101.3	38475	127.4
Обрабатывающая промышленность	20984	20454	97.5	27867	132.8
Производство и распределение электроэнергии, газа, воды	28568	28977	101.4	27787	97.3
Строительство	16200	19652	121.3	29785	183.9
Торговля; ремонт автомобилей и изделий домашнего пользования	3600	6536	181.6	7068	196.3
Транспорт и связь	24515	25465	103.9	31706	129.3
Финансовая деятельность	11866	27538	232.1	35782	301.6

Продолжение таблицы 14

Отрасли экономической деятельности	Среднемесячная заработная плата, тенге				
	По сосотоянию на 1.01.2002 г	1.01.2003 год		1.01.2004г.	
		тенге	% к 2002 году	тенге	% к 2002 году
Операции с недвижимым имуществом, аренда и услуги предприятиям	14184	18988	133.9	29475	207.8
Государственное управление	17471	17070	97.7	25985	148.7
Сфера образования	9855	11953	121.3	13418	136.2
Здравоохранение и социальные услуги	7200	9525	132.3	10436	144.9
Прочие коммунальные, социальные и персональные услуги	11420	11526	100.9	10919	95.6

Из таблицы 14 можно увидеть значительный удельный вес в отрасли финансовой деятельности, где среднемесячная заработная плата повысилась по отношению к 2002 году на 201,6 %, что составило 23916 тенге в месяц. Рост заработной платы на 41,3 % наблюдается в сельском хозяйстве и лесной промышленности. Тенденцию к росту имеет горнодобывающая промышленность на 27,4 % (8282 тенге в месяц), обрабатывающая отрасль – на 32,8 % (6883 тенге в месяц, строительство – на 83,9 % (13585 тенге в месяц), сфера образования – на 36,2 %, что составило в сумме 3563 тенге в месяц.

Понижение среднемесячной заработной платы наблюдается в сфере жилищно-коммунальных и социальных услуг, где заработная плата снизилась по отношению к 2002 году на 4,4 %, что составило в сумме 501 тенге, а также понижение на 2,7 % можно наблюдать у организаций, которые предоставляют населению жилищно - коммунальные услуги (газ, вода, отопление ит.д.).

Негативно влияет на формирование платежеспособного спроса на коммунальные услуги и наличие задолженности по выплате заработной платы. Задолженность по заработной плате работникам бюджетной сферы отсутствует, а у хозяйствующих субъектов она сократилась с начала года на 11,7 % и составила на первое ноября 2004 года 2339 млн. тенге, в том числе 1183,4 млн. тенге – просроченная.

В совокупный денежный доход населения, кроме величины среднемесячной заработной платы на душу населения включаются государственные и прочие пособия, рентные платежи и другие источники дохода граждан.

Сама величина среднемесячной заработной платы не является свидетельством уровня жизни: анализ должен быть проведен с учетом величины прожиточного минимума на душу населения.

Основным источником дохода большей части населения остается их занятость в различных отраслях экономики. Однако, дальнейшее свертывание производства и предпролагаемое банкротство предприятий влекут за собой снижение спроса на рабочую силу и увеличение длительной безработицы.

Формирующийся в области рынок труда характеризуется серьезными изменениями в структуре занятости населения. Наметилась тенденция к увеличению занятых собственным делом. В настоящее время почти каждый третий, занятый в собственном деле Павлодарской области самостоятельно обеспечивает себя работой. Уровень самостоятельно определяющих род своих занятий образуется в основном из лиц, работавших ранее на предприятиях и организациях области. За последние шесть лет численность работников в отраслях экономики сократилась более чем на половину.

Уровень безработицы по состоянию на 1 марта 2004 года составил по области 7,2 %, что на 0,8 % меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Таким образом, в последние годы в Павлодарской области наблюдается положительная динамика средней заработной платы, ликвидация задолженности бюджетов всех уровней по пособиям и пенсиям, заработной плате государственных служащих, некоторое сокращение безработицы и рост самозанятости на рынке труда. На фоне данных процессов размеры кредиторской и дебиторской задолженностей КСК ежегодно увеличиваются. Оплата коммунальных услуг достигает лишь 60 %, максимум 80 %.

Проведенный анализ не подтверждает традиционно указываемой причины неплатежей в сфере деятельности КСК.

Для примера, по г. Экибастузу из трех кооперативов на которых проводится эксперимент по схеме «Хаусмастер». В самом малом по количеству обслуживаемых домов КСК «Арыстан » (два дома) сбор платежей составляет 67 %, дебиторская задолженность составила по состоянию на 1.01.2005 г. 4784 тыс. тенге, кредиторская задолженность на 1.01 2005 г. составила 2867 тыс. тенге., КСП «Береке» (три дома) сбор платежей составил 34 %, дебиторская задолженность по состоянию на 1.01.2005 г. составила 19238 тыс. тенге, кредиторская задолженность на данный период составила 10311 тыс. тенге, ПКСК «Энергетик - сервис» (шесть домов) сбор платежей составил 78 %, дебиторская задолженность составила по состоянию на 1.01.2005 г. 18287 тыс. тенге, а кредиторская задолженность – 18704 тыс. тенге. Средний процент оплаты по г. Экибастузу на 1.04. 2004 г. равен 63,5 %.

Сравнив данные по задолженностям ПКСК можно сделать следующий вывод, что наблюдается слабая работа управляющего дома и недобросовестность по отношению собираемых платежей и другие.

В целях снижения задолженности по КСК городскими властями совместно с работниками КСК были проведены следующие мероприятия.

- разбивка населения на категории по платежеспособности (пенсионеры, безработные, работники бюджетной сферы, работники предприятий);

- проведение взаимозачетов задолженностей между предприятиями, организациями, учреждениями города и КСК;
- оповещение населения о задолженностях через средства массовой информации и радио (ежемесячно все КСК письменно предупреждают о погашении задолженности за оказанные услуги);
- оформление исков на постоянных неплательщиков (кооперативами собственников квартир в г. Экибастузе за 2003 г. были оформлены документы в народный суд, нотариальную контору на взыскание задолженности за коммунальные услуги на 103 квартировладельца на сумму 2 631,3 тыс. тенге, в г. Павлодаре за период октябрь 2003 г. - ноябрь 2004 г. были оформлены состоялось оформление на 156 квартировладельцев, а 26 исков были оформлены на КСК);
- ограничения в предоставлении и потреблении задолженности за потребленные услуги путем взаиморасчетов между потребителем и услугодателем необходимыми материалами, товарами народного потребления, выполнения определенных работ и оказания определенных услуг.

Однако вышеупомянутые методы не принесли существенного результата.

Следовательно, причины неплатежей носит, в основном, субъективный характер. И, по видимому, зависят от эффективности организации и управления жилищно-коммунальным хозяйством в каждой конкретной рассматриваемом случае.

При условиях рыночных отношений конкурентоспособность предлагаемого товара или услуги определяется двумя ведущими характеристиками: качеством предлагаемого товара или предоставляемой услуги и ценой данного товара или услуги. Соответственно, неблагоприятные кооперативов собственников квартир может быть вызвано одной из двух причин, либо их надо рассматривать как совокупность:

- неудовлетворительное качество оказываемых услуг в жилищно-коммунальной сфере;
- неадекватное ценообразование.

Ежегодно почти все ПКСК повышают тарифы за 1 кв. м по оплате в КСК. Например, по г. Павлодар тариф за 1 кв.м. с 2003-2005гг. повысился на 9-30 % (см. таблицу 15)

Таблица 15

Динамика изменения тарифа за 1 кв. метр г. Павлодар
по состоянию на 2003-2005 гг.

Наименование ПКСК	Количество обслуживаемых домов	Общая площадь обслуживания	Тариф за 1 кв.м. в 2003г	Тариф за 1 кв.м. в 2004г	Тариф за 1 кв.м. в 2005г	% изменения	Причины изменения
Мир	2	12000	5	6	6	20	Повышение зарплаты и стоимости материалов
Шанырак	5	24829,3	4,5	5,5	5,5	22	Повышение зарплаты и стоимости материалов
Береговой	9	34000	4,5	4,5	4,5	0	
Талисман	18	79000	5,4	6,4	6,4	18	Повышение зарплаты и стоимости материалов
Огонек	13	46000	5,5	6,0	6,0	9	Повышение зарплаты и стоимости материалов
Тамерлан-1	1	33467	6	6	6	0	
Заря	1	4390	3,35	3,35	3,35	0	
Мирный	3	17551	4,7	5,37	5,37	14	Повышение зарплаты и стоимости материалов

Продолжение таблицы 15

Наименование ПКСК	Количество обслуживаемых домов	Общая площадь обслуживания	Тариф за 1 кв.м. в 2003г	Тариф за 1 кв.м. в 2004г	Тариф за 1 кв.м. в 2005г	% изменения	Причины изменения
Восход	41	181000	5,5	5,5	7,2	30	Повышение зарплаты и стоимости материалов

2.4 Формы государственной поддержки рынка жилищно-коммунальных услуг

Во исполнение решения акима Павлодарской области № 202 от 13 сентября 1999 года «О развитии рынка жилищно-коммунальных услуг в городе Павлодаре» аппаратом акима города Павлодар проводится работа, которая включает в себя:

- предоставление услуг на жилом фонде: содержание и ремонт внутридомовых систем (тепло, вода, газ, электроэнергия и т.д.);
- подача холодной воды и отведение стоков;
- отопление и горячее водоснабжение;
- ремонт кровель.

Развитие рынка жилищно-коммунальных услуг предполагает выполнение комплексного направления «Развитие жилищной реформы на 2000-2001 гг.»

- формирование системы рыночных отношений;
- реформа управления жилищно-коммунального хозяйства ;
- реформа системы финансирования.

Разработанные в городах области региональные программы развития рынка жилищно-коммунальных услуг предусматривают внедрение различных форм, управления и эксплуатации жилого фонда, являющихся наиболее приемлемыми для жильцов и соответствующие интересам собственности на

жилье, а также условиями проживания в конкретных градообразующих комплексах жилых домов. Это:

- участие в управлении всех собственников квартир, в виде солидарного управления, примененного на жилом фонде с малым количеством квартир - от восьми до двенадцати;
- наем профессионального управляющего, либо управляющего фирмы, имеющих сертификат по результатам аттестации на право осуществления эксплуатации и обслуживания жилого фонда;
- организация общественного объединения, не запрещенного законом - товарищество домовладельцев;
- объединение в потребительские кооперативы собственников квартир, аналогичных действующим.

Разнообразие форм управления и эксплуатации жилого фонда предоставляет возможность выбора для жильцов наиболее приемлемой.

В соответствии с распоряжением акима города № 1-117 от 27 мая 1999 года была создана рабочая группа по реформированию ПКСК г. Павлодара, которой были разработаны и рекомендованы следующие материалы: расчет тарифа, штатное расписание, перечень материалов и оборудования, необходимых для нормального функционирования кооператива.

Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Павлодара разработало методические указания по обследованию технического состояния жилых зданий кооперативов собственников квартир, доведены до сведения первых руководителей ПКСК и домовых комитетов Правила содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений (квартир), утвержденные Приказом Комитета по ценовой и антимонопольной политике Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан 5 февраля 1998 года.

Мерприятия по реорганизации действующих кооперативов путем разукрупнения больших кооперативов и объединения малых, аттестации юридических и физических лиц, которые заняты в сфере эксплуатационно-

ремонтных работ, конкурсного отбора предприятий, которые осуществляют обслуживание и ремонт жилого фонда направлены на повышение эффективности обслуживания жилого фонда, своевременное проведение ремонтов внутридомовых сетей и коммуникаций, увеличение сборов платежей за услуги, предоставляемые КСК.

В г. Экибастузе разработана методика расчета качества услуг по хозяйственной воде и теплоснабжению, положение о городском центре качества как органа по координации и регулированию спорных вопросов по перерасчетам за некачественное предоставление коммунальных услуг, предложение о конкурсе на научно-обоснованную модель управления объектом кондоминиума. Форма конкурса избрана с целью вовлечения наибольшего числа участников с различными формами управления объектами кондоминиума, выявления передового опыта и внедрения основ конкуренции и профессиональную эксплуатацию жилья.

С января по апрель 2003 года проводилась кампания отчетно-выборной конференции ПКСК, где основным вопросом стояло разукрупнение существующих кооперативов и создание домовых комитетов. На сегодняшний день образовано 38 домовых комитетов. Управлением жилищно-коммунальным хозяйством г. Экибастуза создана мобильная группа по организации создания форм управления на бесхозном жилом фонде в состав которых входят представители айма города. В период с июля по 20 сентября 2003 г. Управлением жилищно-коммунальным хозяйством на 42 домах проведена работа по созданию советов самоуправления и домовых комитетов. Опыт прошлых лет показал, что подготовка некоторых жилых домов без формы управления к отопительному сезону не проводилась или проводилась не на должном уровне. После выбора управляющих домовых комитетов вся работа по содержанию, обслуживанию и подготовке фонда ведется целенаправленно и организованно.

Создание домовых комитетов весьма приоритетно. За все коммунальные услуги жильцы расплачиваются с услугодателем напрямую. За счет чего увеличивается процент платежеспособности населения. Физические управляющие собирают только взносы на содержание общедомового хозяйства, причем в тех размерах, которые определяет общее собрание. Практически в каждом доме при избрании управдома избираются ревизионные группы для контроля финансовой деятельности, в связи, с чем вопрос всесильности и неуязвимости управдома с повестки дня снимается.

При образовании новых ПКСК возникают вопросы оформления разделительного баланса, тем самым создают проблемы в организации новой формы управления, а именно перехода эксплуатационных и других расходов из одного кооператива в другой. Характерной особенностью разукрупнения ПКСК является показатель сбора средств с населения. Хотелось бы отметить, что в сравнении с прошлым годом число предприятий, оказывающих коммунальные услуги населению увеличилось. Так, например вновь созданное предприятие ПКФ «Ремсервис» в период подготовки к отопительному сезону оказывает услуги по опрессовке, промывке систем вновь созданным ПКСК «Алтын» и другим, не имеющим собственных материальных баз. ПКФ «Жилсервис» выполняет работы по ремонту квартир, выявленных как бесхозные, находящиеся в аварийном состоянии и передаваемые управлению правового обеспечения для последующего распределения категории граждан социально - защищаемых слоев.

В связи с недостаточным профессионализмом первых руководителей кооперативов сделаны первые шаги к переходу на профессиональный уровень управления жилым фондом, для чего в 2002 году управлением жилищно-коммунального хозяйства города совместно с Международной Ассоциацией Менеджеров Городов (ЮМА) проведен курс обучения бухгалтеров и председателей ПКСК на тему «Управле-

ние недвижимостью кондоминиумов в КСК», на котором прошло обучение 40 человек, в 2002 году прошло обучение 30 руководителей КСК. В 2003 году планируется провести обучение оставшихся 50 человек и вновь выбранных председателей. В некоторых КСК пришли к управлению случайные, недостаточно компетентные люди. Поэтому после обучения управляющий кондоминиумом может обеспечить дальнейшее эффективное его развитие и содержание.

В г. Экибастузе мероприятия программы разработаны на основе экспериментального апробирования на отдельных КСК и жилых домах.

В г. Аксу положительно оценивается деятельность КСК, практикующих выполнение жильцами общественных работ по ремонту кровель, подъездов, благоустройству и уборке придомовой территории, в счет погашения задолженности по платежам в КСК за эксплуатационные расходы. Уровень оплаты населения в таких КСК достигает 96 %, кооператив не имеет задолженности перед бюджетом и предприятиями - услугодателями.

В части охвата существующих проблем в обслуживании и эксплуатации жилого фонда, содержание мероприятий в представленных программах можно считать удовлетворительными.

Однако, реализации их в городах придается недостаточное внимание. Работа по реорганизации деятельности КСК в городах практически не продвигается.

Осуществление мероприятий, включенных в региональные программы развития рынка жилищно-коммунальных услуг, необоснованно затягивается. Не уменьшается количество жалоб от населения по вопросам эксплуатации жилого фонда. Деятельность ассоциаций кооперативов собственников квартир не набрало силу. Из действующих в г. Павлодаре 128 КСК ассоциацией объединены 37. По состоянию на

15.01.2003г. из запланированного в г. Павлодаре на 01.12.2002г. окончания реализации первого этапа разукрупнения 22 кооперативов, реорганизация проведена лишь на десять КСК. Предусмотренное реформирование на остальных КСК не осуществляется. Предусмотренное в программах обучение руководителей и бухгалтеров КСК не проводится. Организация аттестации в сфере эксплуатационно-ремонтной деятельности все еще находится в стадии согласования. Тендеры по определению специализированного обслуживания и ремонта жилья до настоящего времени в городах не проводились.

Не придается должного значения активизации действий в решении такого важного вопроса, как содержание внутридомовых инженерных сетей и коммуникаций. Проблема усугубляется фактом повсеместного заключения договоров монополистами-поставщиками коммунальных услуг с потребителями напрямую, без участия КСК, когда ни поставщик (доводя предоставляемую услугу до ввода в дом), ни владелец квартиры (оплачивающий эксплуатационные расходы КСК, в виде определенного тарифа, только по факту выполненных работ и то несвоевременно) практически не участвуют в полноценном содержании внутридомовых инженерных сетей (своевременном финансировании капитальных ремонтов). Предусмотренное в программе г. Экибастуза мероприятие по передаче инженерных сетей кондоминиума на обслуживание поставщикам услуг все еще в стадии обсуждения. Преимущество такой схемы состоит в снижении затрат на содержание сетей, возможности централизации и накопления средств для проведения капитальных ремонтов и замены сетей, так как население, как показывает анализ поступления платежей, в первую очередь производит платежи за коммунальные услуги, оставляя на последнюю оплату эксплуатационных расходов КСК, либо совсем, не оплачивая их. Кроме того, если услугодатель поставляет услугу до квартиры, то он будет иметь и право и возможность для прямого воздействия на потребителей, не оп-

лачивающих предоставляемые услуги.

Учитывая повсеместную актуальность вопроса соответствия предъявляемой населению платы за коммунальные услуги их качеству целесообразно проведение дополнительных мероприятий по осуществлению контроля за качеством предоставляемых услуг, развития тендерной политики в сфере деятельности специализированных предприятий, способных осуществлять обслуживание и ремонт жилого фонда.

Немаловажным вопросом, не учтенным в программах городов, является участие представителей КСК в обсуждении и введении в действие тарифов на коммунальные услуги, формируемых предприятиями-монополистами. Такое участие значительно облегчит работу с собственниками квартир в части полноты сбора платежей, защиты их прав в вопросе соблюдения условий поставки услуг, а также при заключении договоров на поставку коммунальных услуг.

Такое положение является следствием существующих проблем в функционировании КСК, из которых основными можно выделить следующие:

- в настоящее время КСК является как заказчиком работ, так и подрядчиком. Практически сложилась абсурдная ситуация, при которой роль кассира, заказчика, исполнителя и контролера играет "одно лицо" - КСК. Концентрация "власти" в одних руках ведет к бесхозяйственности, безответственности, бесконтрольности и, как результат, к упадку.
- отсутствие прозрачности в финансово-хозяйственной деятельности КСК, ввиду обезличивания поступающих средств за предоставленные услуги.
- слабое развитие рынка подрядных услуг.

В настоящее время сложилась тяжелая обстановка в жилищно-коммунальной сфере, в частности в деятельности КСК "Непрозрачность" и неэффективность их работы, сложность финансового состоя-

ния (неплатежи населения за услуги КСК), массовые нарекания и жалобы со стороны жильцов на работу своих КСК, оторванность и отсутствие тесного контакта между жильцами и КСК - вот далеко неполный перечень негативных обстоятельств. Вполне понятно, что необходимо кардинальное изменение подходов в работе КСК и самой системы его работы.

Сильные стороны современного состояния проблемы:

- наличие доступной правовой базы реформирования КСК;
- создан единый информационно-расчетный центр для погашения задолженности за полученные населением коммунальные услуги;
- наличие утвержденных городским Маслихатом Правил пользования жилым помещением;
- наличие части профессиональных председателей КСК (^г0. человека прошли аттестацию при городском акимате);
- поддержка части населения вопроса реорганизации своих КСК;

Слабые стороны:

- несовершенство и недостаточность нормативно-правовой базы;
- наличие пустующих квартир в жилых домах;
- низкая платежеспособность населения;
- незаинтересованность участия жильцов ввиду непрозрачности расходов КСК;
- недостаток квалифицированных рабочих;
- отсутствие полноценного рынка поставщиков коммунальных услуг;
- недостаточное софинансирование из бюджета работ по ремонту жилого фонда (кровли, лифты, фасады);
- отсутствие конкуренции в сфере обслуживания жилья.

Для реализации программы поэтапного перехода к бездотационному содержанию жилого фонда, увеличения доли населения в оплате за

жилищно-коммунальные услуги и требуют необходимость дальнейшего развития рынка.

3 ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВОВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР

71

3.1 Объединение кооперативов собственников квартир как инструмент повышения качества услуг

Основной целью создания кооператива собственников квартир (помещений) (далее КСК) является обеспечение реализации прав его членов на управление совместной коммунальной собственностью. Что соответствует основному принципу местного самоуправления. Анализ деятельности КСК в Павлодарском регионе показал, что далеко не всегда граждане действительно участвуют в управлении кондоминиумов.

Причиной этого чаще всего называют низкую социальную активность населения, нежелание граждан вмешиваться в решение проблем жилищно-коммунального хозяйства. Однако, на мой взгляд, такая ситуация является следствием не нежелания граждан участвовать в деятельности КСК, а скорее их ощущением беспомощности и незащищенности.

Единственным существующим на сегодняшний день из инструментов воздействия собственника квартир на действия КСК является общее собрание собственников, где граждане могут поднять волнующие их вопросы. Однако повсеместно этот инструмент превратился в препятствие к выражению воли отдельного квартировладельца. Действительно, для того, чтобы решить проблему одного подъезда, этажа или квартиры, необходимо услышать мнение остальных членов, которых эта проблема возможно не касается. Ведь известно, что процедура созыва общего собрания собственников квартир кондоминиума достаточно запутанна и трудоемка и отсутствие кворума делает решение собрания не действительным.

Создается противоречивая ситуация: работники КСК в принципе не заинтересованы в обеспечении кворума на собрании при решении наиболее

сложных опросов, а также в ситуациях, когда налицо негативное отношение жителей к деятельности администрации КСК.

Демократический инструмент, который должен отстаивать интересы граждан превращается в «орудие» бюрократического аппарата КСК и поддерживает их произвол.

Проанализировав существующую систему управления жилищно-коммунальным хозяйством, мы пришли к выводу, что существующий контроль над деятельностью работников КСК явно не выполняет предписанные ему функции.

Качество оказываемых услуг также практически никем не контролируется.

Такая ситуация явилась следствием непрозрачности деятельности КСК как для собственников квартир отдельного кондоминиума, так и для контролирующих государственных органов. Так в процессе исследования столкнулись с проблемой отсутствия отчетных данных по КСК города Павлодара. И это, не смотря на то, что в городе функционирует Управление жилищно-коммунальным хозяйством, которое имеет в своем штате четырех сотрудников.

В мировой практике накоплен немалый опыт организации управления и контроля деятельности общин. В качестве одного из эффективных инструментов используются наблюдательные (экспертные) советы, состоящие из членов этих общин, специалистов, третьих лиц, уполномоченных органов. Функциями подобных институтов являются совместный контроль качества оказываемых услуг, содействие решению конкретных вопросов и проблем, возникающих в ходе функционирования, оказание всесторонней помощи гражданам и организации. Как правило, это ассоциативные некоммерческие организации, функционирующие либо постоянно, либо созываемые в определенных ситуациях.

В данной магистерской диссертации предлагается создание Городской ассоциации КСК (ГА КСК), как органа призванного обеспечить реализацию интересов всех субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг.

Ассоциация - некоммерческое объединение, создаваемое не с целью извлечения прибыли, а с целью отстаивания интересов КСК, противодействия монополистам, произвольно повышающим тарифы на услуги, улучшения качества жилья. Уставные цели Ассоциации КСК:

- координация деятельности КСК в условиях рыночных отношений;
- содействие развитию КСК путем обмена опытом работы, организации обучения, проведение еженедельных семинаров, конференций ит.д.;
- участие в разработке и утверждении нормативных документов;
- оказание юридической помощи КСК;
- разработка новых программ, улучшающих работу КСК.

ГА КСК – это ассоциированный орган КСК, подрядных организаций, государственных органов, общественных организаций города. Главным источником финансирования Ассоциации КСК являются ежемесячные членские взносы.

Организационная структура ГА КСК представлена на рисунке 6.

Представительным органом проектируемой организации является общее собрание, на втором уровне представлены учредители. Собрание собирается не реже одного раза в год. Возможен созыв внеочередного собрания.

Общее собрание членов ГА КСК определяет:

- принятие Устава организации;
- состав комитета по представлению инициативной группы;
- размер членских взносов и порядок выплат;
- должностные инструкции и полномочия членов комитета.

Обязанности членов ГА КСК: вносить своевременно оплату членских взносов и не препятствовать действиям Ассоциации и его представителям.

Права членов Государственной ассоциации кооперативов собственников квартир (помещений): получение услуг Комитета, предусмотренных Уставом организации.



РИСУНОК 6

Уставом; участвовать в мероприятиях, организуемых Комитетом; получение поддержки при защите своих интересов в пределах установленных законодательством РК.

Общее собрание назначает исполнительный орган ГА КСК – Комитет. Состав Комитета определяется на основе типового штатного расписания.

Работа Комитета предполагается по трем направлениям: работа с жильцами, работа с подрядными организациями, работа с КСК.

Работа с жильцами предполагает:

- прием и рассмотрение жалоб от горожан на качество предоставляемых коммунальных услуг;
- на основе полученных заявок инициирование проведения проверок конкретных кооперативов;
- в случае необходимости принятия коллективного решения созыв собрания собственников квартир;

- информирование жильцов о событиях, результатах деятельности КСК и ГА КСК;

- стимулирование наиболее активных и дисциплинированных квартировладельцев.

Работа с подрядчиками включает в себя:

- поиск оптимальных форм сотрудничества с КСК;
- сбор и анализ информации о рынке подрядных услуг;
- мониторинг и оценка деятельности КСК;
- составление заключения о деятельности конкретного КСК;
- стимулирование подрядных организаций к работе с КСК.

Задачи сектора по работе с КСК:

- консультации и обучение работников КСК;
- предоставление услуг узких специалистов на безвозмездной основе в рамках установленных Уставом и дополнительных услуг на платной основе;
- информирование об изменениях о рынке коммунальных услуг;
- содействие в найме работников КСК;
- организация взаимодействия с крупными хозяйствующими субъектами;
- стимулирование эффективной деятельности КСК.

Профессионализм сотрудников комитета (найм специалистов) является залогом их объективности, независимости и эффективности.

Выполнение вышеназванных функций позволит реализовать интересы заинтересованных сторон.

Как уже было сказано выше, основная миссия ГА КСК – реализация права на самоуправление горожан. На наш взгляд, предлагаемый институт обеспечит эффективную защиту интересов потребителей в лице собственников квартир путем предоставления объективной информации о деятельности работников КСК и предложения конкретных альтернатив решения проблем (созыв собрания собственников квартир, проведение экспертизы, опросов, конкурса на замещение должности управляющего и других работников КСК). ГА КСК

защищает также и экономические интересы жильцов, гарантируя адекватное ценообразование.

Поскольку ГА КСК – это общественная посредническая организация, выполняющая функции, она заинтересована в привлечении к своей работе как можно большее КСК. Это является необходимым условием эффективности деятельности проектируемой организации. Для КСК представляет интерес возможность получения уникальных услуг на рынке региона: возможность использования специалистов ГА КСК и экспертов со стороны для решения проблем КСК; объединение усилий разрозненных КСК для представления интересов в коммерческих, государственных, общественных организациях и учреждениях. На основе усиления специализации достигается снижение затрат КСК.

Важнейшим результатом деятельности ГА КСК должно стать создание конкурентной среды функционирования КСК в регионе посредством широкого освещения работы лучших и худших представителей бизнеса и развития рынка труда в данной сфере деятельности. Выявление лидеров и аутсайдеров позволит распространить позитивный опыт управления и на этой основе выявить наиболее результативные варианты развития организаций жилищно-коммунального хозяйства. В частности это позволит отработать механизм разукрупнения и централизации: наиболее эффективные КСК смогут расшириться за счет более слабых.

Реализация интересов подрядчиков осуществляется путем прямого участия представителей этих организаций в деятельности ГА КСК. Такое представительство поможет реализовать коммерческие цели подрядных организаций (выбор оптимальной модели сотрудничества, получение возможности укрупнения заказов, доступ к информации о потребностях КСК, поддержка и развитие платежеспособного спроса на свои услуги).

Создание ГА КСК будет способствовать снижению бюджетных расходов на поддержание данной сферы при одновременном расширении возможностей регулирования. Цели государственного регулирования и цели деятельности ГА

КСК сонаправлены, так как преследуют одну общую цель - улучшить благосостояние жизни населения, повысить качество жизни.

ГА КСК имеет постоянные расходы, которые включают в себя заработная плата сотрудников, социальный налог, телефон, транспортные расходы, канцелярские расходы, представительские расходы, информационные расходы и прочие. Помещение предоставляется за счет акимата. Имеются и переменные затраты ГА КСК (из расчета на одно КСК) на период на один месяц: типографские расходы, компьютерная техника, оплата труда специалистов, оплата труда экспертов, информационное обеспечение, методическое обеспечение, представительские расходы.

При расходах предлагается три схемы окупаемости в зависимости от количества членов ГА КСК: от 10 до 30 членов; от 30 до 60 членов и свыше 60 членов. Вариант с количеством членов экономически не эффективен и поэтому не рассматривается. При разработке проекта исходной информации послужили данные о количестве КСК в городе и среднем количестве обслуживаемых ими домов и квартир (см. Приложение Б).

Анализ графического материала позволяет определить размер членских взносов. В первом случае (от 10 до 30 членов) членские взносы составляют 8500 тенге в месяц на одно КСК; от 30 до 60 членов - 11 000 тенге; и свыше 60 членов - 21 000 тенге в месяц. С перерасчетом на одну квартиру (с учетом среднего количества квартир, обслуживаемых одним КСК) данные величины составляют соответственно 14,48; 7,59 и 5,86 тенге на одну квартиру в месяц.

3.2 Совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг

В настоящее время всем жилищным фондом Казахстана управляют 3244 КСК, 3944 физических управляющих и 522 другие формы управления (солидарное, юридические лица, индивидуальные 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.

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. 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.

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, общественном контроле 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. В результате миграции населения в ряде регионов республики имеются бесхозные, брошенные собственниками квартиры. Однако действующее законодательство устанавливает право собственности на квартиру независимо от факта проживания в ней и любого срока отсутствия собственника. Самоустранение от обязанностей наносит ущерб правам других граждан. Местные исполнительные органы в целях сохранения брошенных квартир не имеют возможности заселить их на законных основаниях.

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, 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 зарегистрированы в центрах регистрации прав на недвижимое имущество. Кроме того, существующее законодательство дает расплывчатое определение общего имущества собственников квартир. Необходимо конкретизировать перечень объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений.

Исходя из изложенного, основными проблемами жилищно-коммунальной сферы в части состояния жилых зданий, следует признать вопросы:

а) слабой правовой подготовленности большинства собственников - участников кондоминиумов, неразвитости системы общественного контроля за

управлением объектами кондоминиумов со стороны собственников, самоустранение собственников от обязанностей сосособственника;

б) низкого уровня коммунальных платежей, производимых собственниками, и необходимых затрат на содержание и капитальный ремонт жилищного фонда;

в) отсутствия полноценного рынка услуг по эксплуатации и надлежащему содержанию жилищного фонда, проведению капитального ремонта жилых зданий, а также внутренних инженерных систем жизнеобеспечения;

г) необходимости повсеместного проведения ремонта и повышения эксплуатационных характеристик ветхих жилых домов;

д) необходимости усиления несущих конструкций и повышения эксплуатационных характеристик жилых домов первых серий массового жилищного строительства, в первую очередь в сейсмоопасных районах;

е) физического и морального износа основных фондов коммунальной инфраструктуры, ресурсосбережения и снижения уровня потерь при доставки до потребителя коммунальных услуг по теплоснабжению, водоснабжению и канализации, газоснабжению;

ж) 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;

з) отсутствия законодательных актов, позволяющих местным исполнительным органам использовать бесхозные, 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.

Основной целью является повышение эффективности функционирования жилищно-коммунальной сферы, обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания имеющегося жилищного фонда, безопасные и комфортабельные условия проживания в нем.

Для достижения цели намечается решение следующих задач:

- разработка законодательной базы в целях создания правовых условий для развития финансирования жилищно-коммунальной сферы;
- формирование системы финансирования поддержания состояния, обновления и капитального ремонта существующего жилищного фонда;
- обеспечение надлежащего контроля за состоянием эксплуатируемого жилищного фонда;
- создание условий для эффективного управления жилищным фондом;
- демократизация жилищных отношений;
- сохранение имеющегося жилищного фонда, повышение уровня безопасности проживания людей, увеличение нормативной продолжительности эксплуатации;
- обеспечение условий проживания и качества предоставляемых коммунальных услуг, отвечающих международным стандартам.

Для повышения эффективности функционирования жилищно-коммунальной сферы должны быть осуществлены по следующим направлениям:

- а) совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг;
- б) системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере.

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 хозяйствования, оказывающих коммунальные услуги:

- В соответствии с подпунктом 8) статьи 7 Закона Республики Казахстан «О естественных монополиях» субъекты естественных монополий обязаны заключать договоры с потребителями на каждый вид предоставляемых услуг (товаров, работ), относящихся к сфере естественных монополий, в соответствии с типовым договором, утвержденным правительством Республики Казахстан.

В этой связи, собственник помещений будет заключать с субъектом естественной монополии договоры на оказание услуг согласно Типовым договорам, утвержденным Правительством Республики Казахстан.

В индивидуальных договорах предлагается предусмотреть права, обязанности собственников помещений, а также механизм оплаты за оказание услуг по обслуживанию объектов кондоминиума пропорционально доли собственников в общей собственности (кондоминиума), предоставляемых субъектом естественных монополий.

Кроме того, необходимо законодательно определить компетенцию Правительства Республики Казахстан по утверждению Типовых договоров сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и субъектом естественной монополии, без которых поставка коммунальных услуг конкретному многоквартирному дому не допускается, а также Типовых договоров на обслуживание общего имущества между органом управления объектом кондоминиума и собственниками квартир.

- Для обеспечения транспарентности будет применяться следующий механизм оплаты за коммунальные услуги:

а) услуги, оказываемые субъектом по договорам, заключенным с собственниками помещений на оказание коммунальных услуг, будут оплачиваться по индивидуальным приборам учета. При этом, разница в

показаниях общедомовых и индивидуальных приборов учета, будет компенсироваться собственниками, не имеющим приборов учета, пропорционально их доли в общей собственности (кондоминиума). В случае, если все собственники помещений имеют приборы учета, то разница в показаниях общедомовых и индивидуальных приборов учета компенсируется пропорционально доли собственников общей собственности (кондоминиума).

б) оплата услуг по теплоснабжению (отоплению) будет осуществляться только по общедомовым приборам учета. При этом собственники помещений будут оплачивать услуги по отоплению квартир пропорционально занимаемой площади, а по отоплению общего имущества жилого дома — пропорционально их доли в общей собственности (кондоминиума).

- Определить одной из основных задач местных исполнительных органов развитие конкуренции в сфере предоставления коммунальных услуг, поскольку развитие рынка коммунальных услуг (создание новых предприятий) приведет к снижению стоимости улучшению качества оказываемых услуг, а также увеличению количества рабочих мест.

Услуги водоснабжения, канализации, теплоснабжение оказываются хозяйствующими субъектами, относящиеся к естественной монополии, поэтому в силу технологических особенностей предоставления этих услуг создания конкурентной среды в этой сфере нецелесообразно. Остальные услуги оказываются на конкурентном рынке.

- Устанавливается, что каждый объект кондоминиума (один многоквартирный дом) должен управляться своим органом управления.

Для каждого объекта кондоминиума орган управления открывает отдельный банковский счет, на который перечисляются 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 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 управления (управляющими) объектом кондоминиума банковского сберегательного счета сами собственники помещений будут решать на общем собрании вопрос о размере ежемесячного взноса.

В схеме с отдельным счётом 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.

Ситуация, когда собственники квартир из разных многоквартирных домов объединяются в КСК, должна быть исключена. С точки зрения ответственности за общее имущество жилого дома, их ничто не объединяет. Таковую общую заинтересованность, а самое главное, взаимную ответственность (общие сети, кровля и т.д.) и, прежде всего, по безопасности проживания имеют жильцы одного многоквартирного дома. А их отношения с наемным менеджером будут зависеть от того, насколько последний хорошо выполняет свои функции.

- Орган управления объектом кондоминиума, независимо формы управления объектом кондоминиума, определенной общим собранием участников кондоминиума, должен -выступать только в роли заказчика, отношения которого с поставщиками услуг строятся на договорной основе. Управляющий напрямую не может заниматься любым другим видом производственной деятельности, кроме как по содержанию и эксплуатации данного дома. -

В настоящее время КСК осуществляет услуги по управлению объектами кондоминиума и предоставляет такие услуги по содержанию и эксплуатации жилищного фонда, что приводит к монополизации данных услуг

Для демонополизации услуг КСК по содержанию и эксплуатации жилищного фонда необходимо:

а) разделить функции управления и обслуживания объектов кондоминиума;

б) создать равные условия для конкуренции на рынке услуг по содержанию и

эксплуатации объектов кондоминиума. В частности, предоставление всем участникам рынка услуг по содержанию и эксплуатации объектов кондоминиума одинакового режима налогообложения.

- 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.

В то же время собственники квартир могут выбрать (назначить) физического управляющего (наемного менеджера), что не дает возможности открытия банковского счета для объекта кондоминиума. В этом случае финансовые операции будут производиться наличными деньгами. Это потребует дополнительных расходов на обеспечение сохранности собираемых взносов.

- Расходы на проведение ремонта тех частей и конструкций жилого дома, которые являются общим неделимым имуществом всех собственников — участников данного кондоминиума возлагаются на этих собственников.

При этом, крайне важно конкретизировать перечень имущества общего пользования в жилых зданиях, закрепив данную компетенцию за Правительством Республики Казахстан.

В свою очередь, орган управления объектом кондоминиума может подать иск в суд на собственника помещения, который не исполняет обязательства по долевому участию в содержании общего имущества объекта кондоминиума.

В целях обеспечения надлежащего содержания жилищного фонда местным исполнительным органам необходимо через суд признавать брошенные собственниками квартиры бесхозными с последующей передачей таких квартир в коммунальную собственность с прекращением прав и обязанностей прежних собственников. Действующим законодательством определен порядок признания бесхозной собственности через суд.

Однако Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» устанавливает право собственности на квартиру независимо от факта проживания в ней и любого срока отсутствия собственника. В результате брошенная жилая квартира, признанная судом бесхозной и переданная в коммунальную собственность, тем же судом передается в собственность хозяину, который ее бросил на произвол судьбы несколько лет назад. Предлагаемое дополнение в Закон позволит устранить указанную коллизию в законодательстве.

- Сфера действия систем ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений расширяется на ремонт эксплуатируемого жилищного фонда.

Сборы в сберегательный фонд входят в общую сумму содержания жилья. Аккумуляция денег в сберегательном фонде должно производиться путем накопления взносов собственников квартир до достижения суммы, необходимой для покрытия расходов на ремонт. При невозможности оплаты доли из собственных средств жильца, им может быть использована система ипотечного кредитования либо система жилищных строительных сбережений.

Капитальный ремонт должен производиться согласно разработанному плану, на основании предписаний или согласований государственной жилищной инспекции и в строгом соответствии с утвержденным органом управления объекта кондоминиума графиком работ. Наличие проектно-сметной документации является необходимым условием проведения ремонтных работ.

Ипотечное кредитование — один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения

— в улучшении жилищных условий, банков — в эффективной и прибыльной работе, и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Систему жилищных строительных сбережений, основанную на накоплении индивидуальных сбережений в целях получения займа для улучшения жилищных условий, необходимо распространить на ремонт общего имущества жилого дома (объекта кондоминиума).

- Участие государства в дальнейшем развитии жилищно-коммунальной сферы и обновлении жилищного фонда осуществляется в финансировании за счет средств местного бюджета жилищной помощи малообеспеченным гражданам. Причем в жилищную помощь необходимо включить расходы на

погашение и обслуживание кредита, взятого на капитальный ремонт общего имущества жилых домов.

В целях упорядочения предоставления жилищной помощи необходимо предусмотреть поэтапный механизм. То есть, компенсации через жилищную помощь подлежат поочередно отдельные виды капитального ремонта общего имущества объекта condominium:

- фундамент, наружные стены и несущие конструкции;
- кровля;
- лестницы (площадки, марши) и внутренние стены;
- лифты;
- инженерные коммуникации и оборудование;
- прочие (подъездные двери, фрамуги и т.п.).

Причем очередность проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominium устанавливается собственниками квартир на общем собрании. Кроме того, необходимо установить допустимые пределы затрат на капитальный ремонт, включаемые в жилищные пособия.

При местных исполнительных органах создаются службы государственной жилищной инспекции. Такие службы должны быть созданы на районном и городском уровнях.

Основной задачей государственной жилищной инспекции является ведение мониторинга физического состояния эксплуатируемого жилищного фонда, осуществление мер по пресечению возможных нарушений со стороны субъектов, создающих угрозу нормативной прочности конструкций и устойчивому функционированию инженерных систем или ведущих к иным повреждениям жилых зданий, представляющим угрозу безопасности проживания людей.

Первоочередной задачей государственной жилищной инспекции является обеспечение проведения сплошной инвентаризации жилищного фонда с целью определения фактического его состояния.

Государственная жилищная инспекция осуществляет контроль за нормативным содержанием жилищного фонда на подведомственной территории.

Контроль осуществляется по эксплуатируемым жилым зданиям (домам) и отдельным жилым и нежилым помещениям в жилых зданиях и на придомовых территориях, а также по системам инженерного оборудования независимо от принадлежности и форм собственности инспектируемых объектов.

Государственную жилищную инспекцию необходимо будет законодательно наделить правом:

- а) затребовать от собственников, нанимателей (арендаторов) жилых зданий (домов), отдельных жилых и нежилых помещений, а также органов (должностных лиц) совместного управления кондоминиумами сведения о состоянии строительных конструкций, инженерных сетях и оборудовании подконтрольных объектов, технический паспорт и/или иную техническую документацию жилого здания и придомовых строений для ознакомления при осуществлении контроля;
- б) проводить инспекционные обследования состояния подконтрольных объектов, независимо от их принадлежности и форм собственности;
- в) выносить предупреждения и выдавать обязательные для исполнения предписания собственникам, нанимателям (арендаторам) 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 выдача предписаний будет производиться только в случаях, когда состояние конструкций и элементов жилого дома будут угрожать безопасности проживания граждан. В других случаях выдача предписаний не допускается;

г) принимать установленные законодательством меры по отношению к юридическим, должностным и физическим лицам, допустившим нарушения либо не устранившим в установленные нормативные сроки допущенные нарушения.

По получении заблаговременного письменного уведомления собственники либо наниматели (арендаторы) жилых и нежилых помещений в зданиях и на придомовой территории обязаны будут допустить работников государственной жилищной инспекции в помещения и на придомовую территорию для проверки состояния конструктивных элементов.

Внесение дополнений о системе государственной жилищной инспекции в действующие законодательные акты повлечет необходимость принятия постановления

Правительства Республики Казахстан «Об утверждении правил осуществления государственного контроля за надлежащим содержанием и эксплуатацией жилищного фонда»

- 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 собраний 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 общее собрание КСК невозможно, а проведение собрания 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 всеобщий инструктаж 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. В этом случае системы принуждения и поддержки будут нейтрализовать друг друга.

Очень важно, чтобы орган управления объектом кондоминиума знал жилищное законодательство и через общее собрание собственников квартир провел решения по:

- выбору и регистрации органа управления как юридического лица, или выбору 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.

Адаптация программы взаимоотношений жильцов и услуг кооперативов собственников квартир тоже играет очень важную роль в деятельности КСК.

Усилия и способности добросовестных трудолюбивых управляющих, активных членов комиссий и заинтересованных владельцев принесут хорошие результаты только в том случае, если в КСК серьезно подходят к программе связей и контактов. В противном случае их деятельность будет затруднена, неэффективна и может даже закончиться полным провалом под грудой непонимания, равнодушия, недоверия и несостоявшихся контактов, которые зачастую являются следствием плохо работающей программы связей и контактов.

Нужна ли нашему КСК специальная Программа связей и контактов в КСК?

Владельцы имеют право на информацию о решениях, затрагивающих их интересы, даже если они не могут присутствовать на заседаниях собственников квартир. Должным образом, в разработанной Программе связей и контактов предусмотрены пути информирования владельцев.

Хорошие контакты с Правлением и управляющим персоналом создают у жильцов чувство единого сообщества, поскольку им предоставлена возможность участвовать в принятии решений и получать о них соответствующую информацию. Жильцы чувствуют, что к их мнению относятся с вниманием и учитывают его в работе.

Хорошие контакты между всеми сторонами - управляющим персоналом, владельцами, подрядчиками, наемными рабочими предотвращают возникновение проблем, связанных с недопониманием.

Сегодняшние владельцы – это завтрашние члены КСК. Должным образом разработанная Программа связей и контактов является частью программы подготовки будущих членов КСК.

Что бы не делало Правительство – принимало правила, устанавливало размеры платежей, нанимало или увольняло подрядчиков и наемных рабочих – при отсутствии налаженных контактов с жильцами, только небольшое количество владельцев будет знать о его действиях или понимать их, и еще меньшее число будет положительно относиться к решениям Руководства КСК. Для эффективного ведения дел Правление нуждается в поддержке сообщества.

Хорошие контакты – это:

- право владельца жилой единицы на получение информации;
- большая поддержка решений Руководства КСК на нужды и интересы жильцов;
- чувство общности среди жильцов;
- предотвращение возможных проблем;
- помощь в обучении будущих членов КСК.

Виды общения:

- слушание. Сначала стремитесь понять, а уже потом быть понятным; сначала выслушайте других; будьте благодарны им за высказанное мнение, особенно если оно отличается от Вашего. Не планируйте Ваш ответ во время слушания, а слушайте говорящего с единственной целью – понять его позицию и мнение по обсуждаемому вопросу. Поставьте себя на его место и попытайтесь посмотреть на проблему его глазами.

3.3 Создание механизма источника финансирования по улучшению состояния жилищного фонда

Потребность государственных средств на реализацию Программы составит 0,99 млрд. тенге, в том числе:

- из средств республиканского бюджета 33,2 млн. тенге:
- затраты на организацию разъяснения и пропаганду Программы в СМИ - 31,7 млн. тенге в 2006 году;
- затраты на разработку нормативов потребления электроэнергии и тепла на отопление, горячее и холодное водоснабжение и других коммунальных услуг для государственных учреждений - 1,5 млн. тенге в 2005 году;
- из средств местного бюджета 0,96 млрд. тенге:
- ориентировочные затраты на увеличение размеров жилищной помощи с включением
- в них расходов на погашение и обслуживание кредита, взятого на капитальный ремонт
- общего имущества жилых домов - 0,96 млрд. тенге (по 0,32 млрд. тенге ежегодно в 2006-2008 годах).

Данные расходы подлежат уточнению при формировании местных бюджетов.

Затраты на увеличение размеров жилищной помощи рассчитаны исходя из необходимости повышения в три раза размеров ежемесячных взносов собственников квартир на содержание общего имущества объекта кондоминиума. В этом случае имеется возможность в течении три-восемь лет произвести накопление средств, достаточных на проведение необходимого ремонта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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 данной политики являются обеспечение развития жилищно-коммунальной сферы, направленное на повышение качества обслуживания населения коммунальными услугами, путем дальнейшего совершенствования нормативной правовой базы жилищно-коммунальной сферы, привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль и адресная социальная защита населения в сфере жилищных отношений. Необходимо создать новую программу по улучшению управления жилым фондом, реализация которой должна способствовать созданию за ближайшее будущее долговременных и устойчивых жилищных отношений, существенному улучшению жилищных условий населения страны, общего состояния

жилищного фонда, создание условий эффективного управления и контроля за состоянием жилищного фонда.

Программа по улучшению условий жизни должна стремиться к мультипликативному эффекту:

- расширение рынка жилищно-коммунальных услуг;
- рост дополнительных рабочих мест в жилищно-коммунальной сфере;
- дальнейшее развитие малого и среднего бизнеса;
- создание новых предприятий по ремонту общего имущества жилых домов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Республики Казахстан. Принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 г. (Извлечения)
2. Закон Республики Казахстан от 8 декабря 1993 г. № 2572-ХІІ «Об административно-территориальном делении Республики Казахстан» (С изменениями от 19.12.1995).
3. Закон Республики Казахстан от 10 декабря 1993 г. № «О местных представительных и исполнительных органах Республики Казахстан».
4. Закон Республики Казахстан от 24.12.1996 г. «О бюджетной системе».
5. Закон Республики Казахстан от 20 июля 1999 г. № 443-І «О мерах защиты внутреннего рынка при импорте товаров».
6. Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. № 94-І // Экономика и предпринимательство в Республике Казахстан- 1997.- №12-І-23с.
7. Закон РК «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности» от 19 января 2001 г. № 144-2// Экономика и предпринимательство в РК.- 2001.- №9.- с. 2-10
8. Закон РК «О защите прав потребителей» от 5 июня 1992 г. с изменениями и дополнениями от 26 июня 1992 г. // Экономика и предпринимательство в РК.- 2001.- №10.- с. 2-10
9. Закон РК « О признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. »№95-І
10. Закон РК О внесении изменения и дополнений в закон РК «О жилищных отношениях»Астана- 7 июля1999 г. - № 391
11. Обращение к Правительству Республики Казахстан, региональным ассоциациям кооперативов собственников квартир, правлениям КСК, принято на совете Республиканской Ассоциации Кооперативов Собственников Помещений 26 марта 1999 г.

12. Постановление Правительства РК от 12 мая 1999 г., № 565 Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке, на основании исполнительных надписей.
13. Постановление Пленума Верховного Суда Казахской ССР от 28 июня 1985 года № 4 "О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства Казахской ССР. См.: Бюллетень Верховного Суда Казахской ССР 1985, № 4
14. О жилищных отношениях. Закон Республики Казахстан. - Алматы: ЮРИСТ, 2005.-55 с.
15. Алешина И.В. Поведение потребителей: Уч. пос. для ВУЗов. - М. ФАИР-ПРЕСС, 1999. - 384 с.
16. Алимбаев А., Жуманова Б., Садыков. Инвестиционный процесс как социально-экономическая система //Транзитная экономика, 1998, № 1.- 33 с.
17. Ашимбаев Т.А. Экономический потенциал и эффективность его использования. - Алматы: Наука, 1990. - 360 с.
18. Белкина Т.Д. Товарищество собственников квартир: организация, реорганизация, деятельность. -, 1996. - 144с
19. Бердалиев К.Е. Основы управления экономикой Казахстана.- Алматы: Экономика,1998.-148 с.
20. Бовыкин В.И. Новый менеджмент: (управление предприятием на уровне высших стандартов: теория и практика эффективного управления).- М.,1997.-368 с.
21. Джай К.Шим, Джойл Г. Сигел. Основы коммерческого бюджетирования / Пер. с англ.-СПб, 1998. - 496 с.
22. Крупицкий М.. Экономика, организация и планирование жилищного хозяйства. - М., 1987. - 191 с.

23. Крупные экономические структуры в условиях перехода Казахстана к рынку (организация и управление) / Кенжегузин М.Б., Космамбетова Р.И., Сидорец Г.П. и др. - Алматы: «Гылым», 1997. - 232 с
24. Курс экономической теории. Учебник по ред. проф. Чепурина М.Н., Киселевой Е.А. - М.: Экономика, 1999.- 435 с.
25. Ломакин В.К. Мировая экономика: Учебник для вузов. - М.: Финансы, ЮНИТИ, 1998.-727 с.
26. Малый и средний бизнес: Законодательство Республики Казахстан Сборник законодательно-правовых актов. Составитель А.О. Масатбаев. В 4-х частях. Ч.1. Алматы: Гылым 1999 - 228 с.
27. Методические положения разработки крупных территориальных программ / Р.И. Шниппер, А.С. Маршалова, А.С. Новоселов и др.. - Новосибирск, 1986. - 306 с.
28. Муниципальный менеджмент: Уч. пособие / С.К. Курманбаев, Г.Н. Камарник, О.С. Султанов и др./ Под ред. С.К. Курманбаева. - Алматы: Экономика. - 1999. - 134 с.
29. Радостовец Н.В., Курмангалиев С.Ш., Федосенко Н.Ф., Баженова С.А. Сборник нормативных документов по жилищно-коммунальным вопросам «В помощь кооперативам собственников помещений и граждан - участникам кондоминиума (комментарии, ответы на вопросы)» .Алматы, 1998 г. - 84 с.
30. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь - 2-е изд., исправ. - М.: Инфра - 1998. - 479 с.
31. Региональная политика Республики Казахстан: экономический механизм реализации / Отв. ред. М.Б. Кенжегузин. - Алматы: Институт экономики МН-АН РК, 1998.- 189 с.
32. Региональная экономика: Уч. пособие для вузов / Т.Г. Морозова, М.П. Победина, Г.Б. Поляк и др.; Под ред. проф. Т.Г. Морозовой. - М.: Банки и биржи ЮНИТИ, 1995. - 304 с.

33. Реформирование экономики Казахстана: проблемы и их решение / Под ред. М.Б. Кенжегузина.- Алматы, 1997.- 352 с.
34. Савас Э.С. Приватизация: ключ к рынку: Пер. с англ. - М.: «Дело», 1992. - 411 с.
35. Селищев Ю.А. Согласованные решения: опыт разработки целевых социально-экономических программ.- г. Москвы / Предисл. С.С. Шаталина.- М., 1987.-143 с.
36. Тереник М.С. КСК: 90 вопросов и ответов.- г. Павлодар, 1998. - 56 с.
37. Экономические реформы: Особенности переходного периода. Сб.научных статей в 3-х частях. Алматы: Экономика, 1999. - 206 с.
38. Кулекеев Ж. Экономика Казахстана в условиях мирового кризиса //Транзитная экономика, 1999, №1 - с. 4
39. Хозяйствующие субъекты в Республике Казахстан: Сборник законодательных актов. - Алматы: «Юрист», 2001. - 130 с.
40. Фатхутдинов Р.А. Система менеджмента: Учебн.-практич. пособие. - М.: АО Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1996.-367 с.
41. Регионы Казахстана, 2004. Статистический сборник/Под ред. А.А.Смайлова.-Алматы, 2004 - 432 с.
42. www.kazstat.asdc.kz

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Объемы капитального ремонта жилых домов
(по данным Акимов на 20 августа 2004 года)

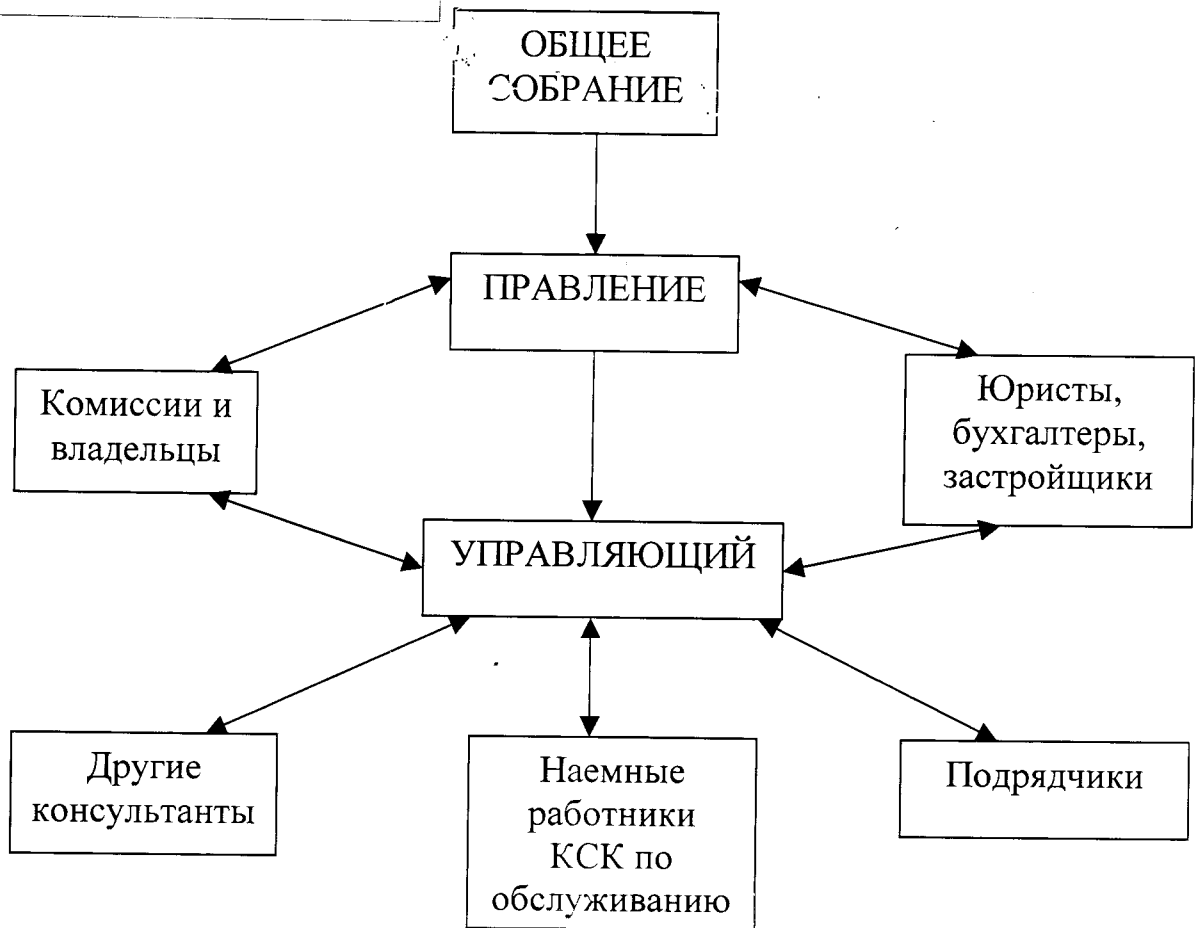
	Многоквартирные дома (объекты кондоминиума)							Затраты на капитальный ремонт домов на 1 М ² , тыс. тенге
	Всего			В т.ч. подлежащие капитальному ремонту				
	Домов, единиц	М ²	В них кол-во квартир, единиц	Домов, единиц	М ²	В них кол-во квартир, единиц	Затраты на кап. ремонт, млн. тенге	
Акмолинская	2533	6539950	209166	195	248430	8734	1218,66	16,7
Актюбинская	10618	5101480	113674	589	342925	8001	4012,5	11,7
Алматинская	57686	12851000		102	195700	3492	6316,6	28
Атырауская	1605	2679018	50425	463	1004686	11836	8501,3	8,4
ВКО	5028	4992330,4	257270	2863	7676476	147214	161907,9	15
Жамбылская	1860	6461490	114403	236	613275	11206	2845,8	4,64
ЗКО	1501	2409405	56218	541	649105	16149	6269,7	9,6
Карагандинская	7160	15777280	281235	2125	3060000	54545	42141,2	12,1
Кызылординская	862	1411018	27429	162	365780	6702	1956,9	6
Костанайская	2801	5878660	147403	154	277000	6218	5650,8	20,4
Мангистауская	1277	3344630	67996	344	800631,8	4425	12889,5	16,4
Павлодарская	2184	67419700	350755	518	1749800	32995	4222,7	2,4
СКО	1511	3441,4	68965	557	940000	18838	17860	19
ЮКО	2634	4305000	97447	459	519900	11884	2692	5,2
Г. Астана	2700			506	1617635,1	36049	6934	4,2
Г. Алматы	7137	15833000	299117	2380	4620000	119000	71610	15,5
Всего по республике	109097	155007403	2141503	12194	24681343,9	497288	357029,56	12,2025
По новым нормативам СН РК 1.04-26-2004 г.					16400000		237400000	

Объемы капитального ремонта жилых домов по видам
(по данным Акимов на 20 августа 2004 года)

Капитальный ремонт домов по основным позициям:													
	Кровля		Лестницы (площадки, марши)		Фундамент		Наружные стены		Инженерные коммуникации			Прочие (подъездные двери, фрамуги)	
	М²	Затра ты, млн. тенге	М²	Затраг ы, млн. тенге	М²	Затраг ы, млн. тенге	М²	Затраг ы, млн. тенге	М.	Шт.	Затраг ы, млн. тенге	Шт.	Затраг ы, млн. тенге
Акмолинска я	154689	186,3 4	13484, 6	80,91			372645	596,63	542225		325,33 3	3272	29,448
Актюбинска я	48016,1	1846	5320	4,8	504630	1666,1	859660	24,7	135714 6		1120,9	1645 7	816,5
Алматинская													
Атырауская	400072	1999, 1	29426	395,3	74836	1275,5	441599	2554,4	171450	2950	1740,8	3550 40	784,3
ВКО	3100750	38634	155399	413,4	356986	4835,3 6	421615 9	60558, 09	197223 3	4780 6	57345, 01	1337 1	6,43
Жамбылска я	153286	1138, 3	124698	284,6			78311	426,8	61928		978	1465	18,1
ЗКО	351380	3312, 3	68570	614,4	68440	611,8	50500	321,7	954760	3330 5	1208,2	1903 15	201,3
Карагандинс кая	1457280	19929	153000	2010,8 2	306000	4022	214200	2823	703800	2148	9692,4 7	1530 00	2107,1
Кызылордин ская	61501	469,6	18770	154,9	42862	136,9	61319	176,1	28872		978,7	313	40,7

Костанайска я	133518	866,3	23845	147,3	16038	550,4	126235	2134,9	323412	154	1675,8	9151	276,1
Мангистауск ая	187612	246,6	31447, 8	50,669	72118, 8	34,583	102249	1283,0 2	222970	328	79,1	88	2,17
Павлодарска я	895,3	2244, 9	759	222,1	138,4	518,3	147	63	196	1201	957,3	5672	213,4
СКО	940000	10716					123	-2,6	844620	466	7141,4		
ЮКО	136567	323	28628	162	106656	162	57564	754	108000	109	888	1313	403
Г. Астана	437184	1311, 6	101200 0	2024	99682	298,04 6	122958 0	2036,3 42	250000 0		1265	2530	5,06
Всего по республике	7562750	83223	166534 8	6565,2	164838 7	14111	781029 1	74755, 28	979161 2	8846 7	85396, 01	7519 87	4903,6

Организационная структура ПКСК



Количество ПКСК по Павлодарской области

Наименование города Павлодарской области	Количество ПКСК	Количество домов, обслуживаемых ПКСК	Количество эксплуатационных организаций	Количество домов, обслуживаемых эксплуатационными организациями	Количество домовых комитетов
г. Павлодар	231	1061	1	18	50
г. Аксу	12	238	1	3	2
г. Экибастуз	29	631	1	5	10
Всего	272	1930	7	126	62
области					

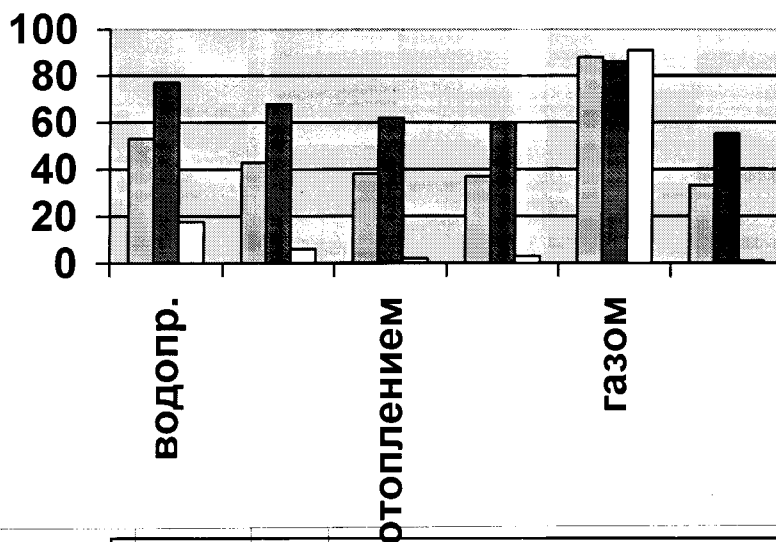
Составлено по данным на 1.05.05

Итого: 272 ПКСК, 1930 домов, 7 организаций, 126 домов, 62 комитетов

Благоустройство жилищного фонда (состояние на 1 июля 2004 года)

	Удельный вес общей площади (%), оборудованной					
	Водо- про- водом	Кана- ли- зацией	Централь- ным отоплени- ем	Ваннами (душами)	Газом	Горячим водоснаб- жением
Весь жилищный фонд	53	43	38	37	88	33
Городской фонд	77	68	62	60	86	55
Сельский фонд	17,5	6	2	3	91	1

Удельный вес благоустройства жилищного фонда
по состоянию на 1 июля 2004 года



☐ весь жилищный фонд
 ☐ городской фонд
 ☐ сельский фонд

Итого: 522250.2203.4.05 ГЧ

Разработчик: Казимова Г.С. *Г.С.* *4.05*

Руководитель: Целоменцева *Г.С.* *4.05*

Исполнитель: Кудикова Е.П. *Е.П.* *4.15*

Утвердил: Гусев В.В. *В.В.* *4.15*

ПаУ гр.3Мо-216

МД 522250.2203.1.05 ГЧ

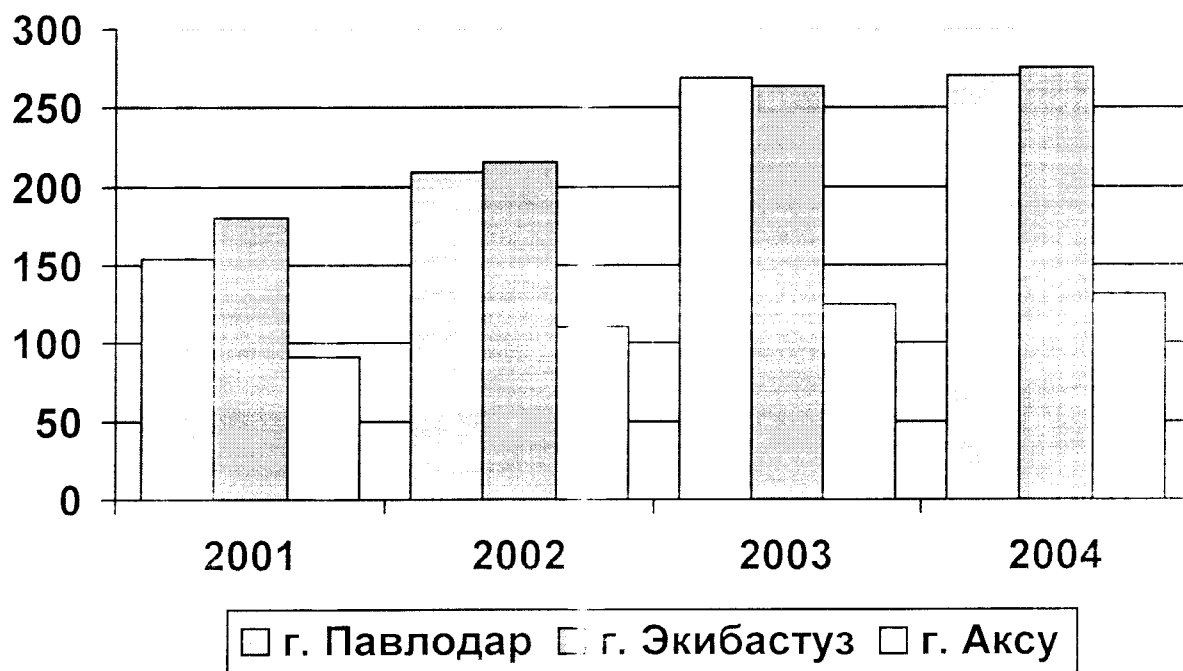
Динамика дебиторской задолженности

в разрезе Павлодарской области

Годы	Всего		г. Павлодар		г. Экибастуз		г. Аксу	
	млн.тнг.	% к 2001г.	млн.тнг.	% к 2001 г.	млн.тнг.	% к 2001г.	млн. тнг.	% к 2001г.
2001	425.4	100	154.3	100	180.3	100	90.8	100
2002	534.6	125.7	208,7	135,3	215,7	119,7	110.2	122.6
2003	656.8	154.4	268,6	174,1	263.8	146,3	124.4	137.4
2004	677.7	159.3	270,8	175.5	275.8	153.0	131.1	145.3

Динамика роста дебиторской задолженности

в разрезе Павлодарской области



МД 522250.2203.1.05 ГЧ

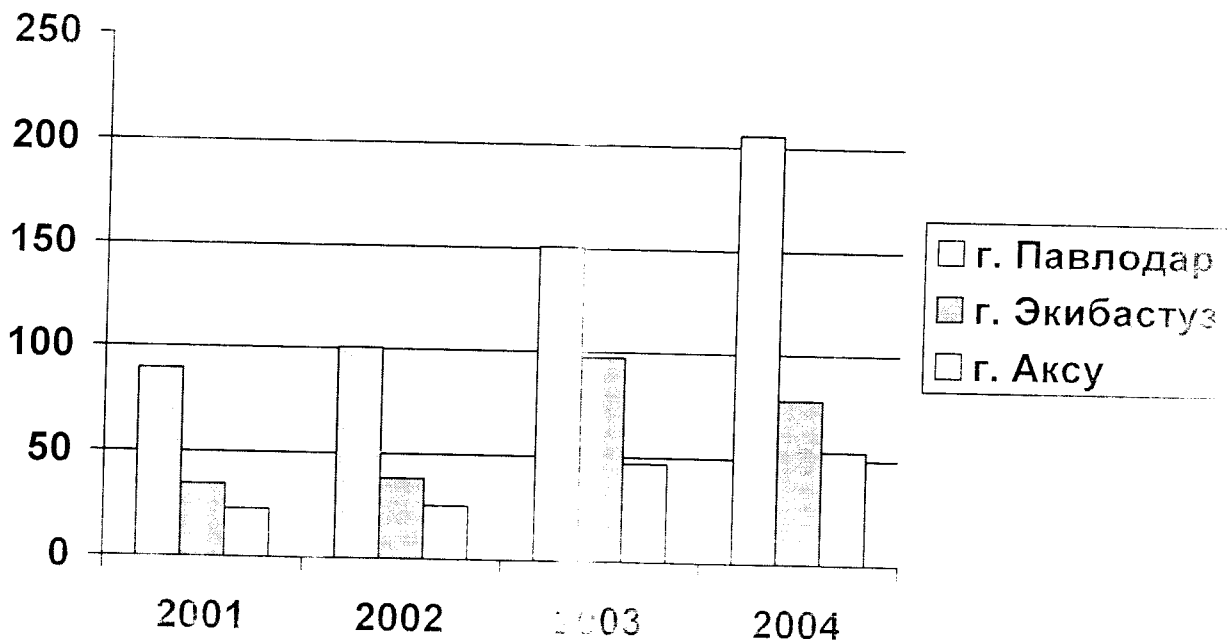
Исполн. Назинова Г.С. 21.05
Руковод. Меломенцева

Сектор мониторинга дебиторской задолженности
Павлодарской области (на территории Павлодарской области)
4
А4
Динамика дебиторской задолженности в разрезе Павлодарской области
ПаУ гр.3Мо-216

МД 522250.2203.1.05 ГЧ

Динамика изменения кредиторской задолженности в разрезе Павлодарской области

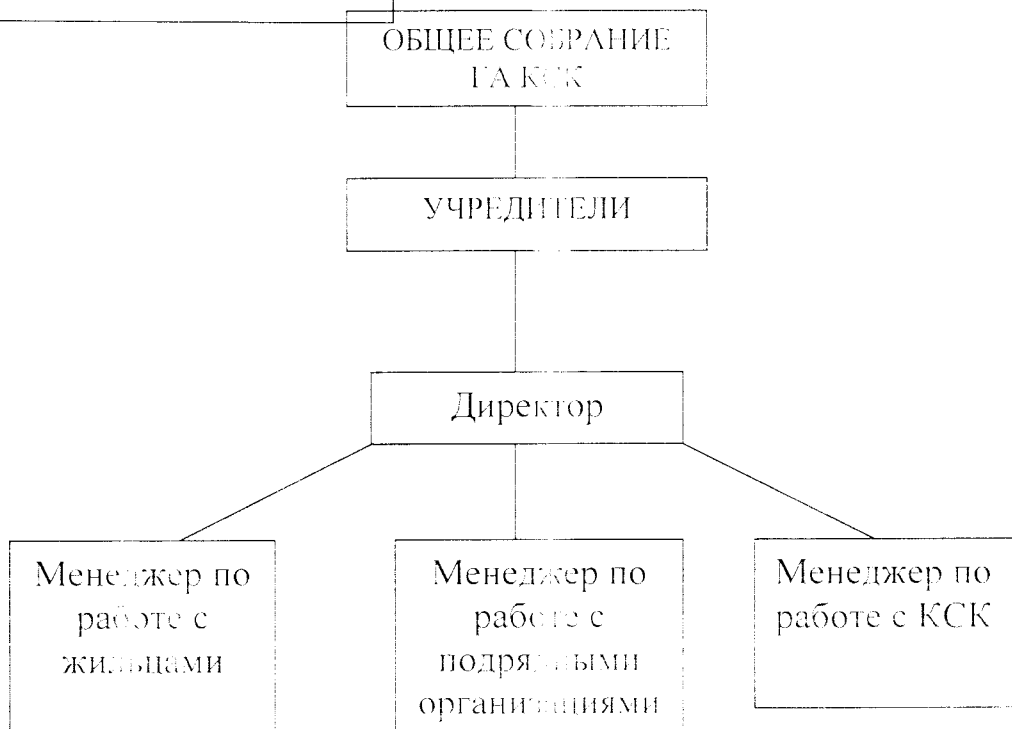
Годы	Всего по Павлодарской области		г. Павлодар		г. Экибастуз		г. Аксу	
	млн.тнг.	% к 2001г.	млн.тнг.	% к 2001г.	млн.тнг.	% к 2001г.	млн.тнг.	% к 2001г.
2001	147,2	100	89,6	100	34,7	100	22,9	100
2002	164,4	111,7	100,5	112,2	38,5	111	25,4	111
2003	295,5	200,7	150,8	168,3	97,5	281	47,2	206
2004	337,8	229,5	205,6	229,5	78,2	225,4	54,0	235



МД 522250.2203.1.05 ГЧ

Изм.	Акт	Утвержден	Согласован	Масштаб	Масштаб
Разраб.	Назирова Г.С.	2.05	Павлодарской области	1:5	1:5
Руковод.	Шеломенцева	2.05			
И.контр.	Куликова Л.П.	2.05	Динамика изменения креди-		ПаУ гр.3Мо-216м
Утв.	Елисеев В.	2.05	торской задолженности		

Организационная структура ГА КСК



Цели Ассоциации КСК:

- координация деятельности КСК в условиях рыночных отношений;
- содействие развитию КСК путем обмена опытом работы, организации обучения, проведение еженедельных семинаров, конференций ит.д.;
- участие в разработке и утверждении нормативных документов;
- оказание юридической помощи КСК;
- разработка новых программ, улучшающих работу КСК.

МД 522250.2203.4.05 ГЧ

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПР.				Лист	Масштаб	Масштаб
Изм.	Изм.	Масштаб	Изм.	Лист	Масштаб	Масштаб
Разработ.	КАЗИЗОВА Г.С.	21.05.05	4-й этаж (на примере Павлодарской области)	5		Н4
Руковод.	Шеломенцева			5		
Организационная структура ГА КСК, цели				Лист 5	Лист 5	
Исполн.	Куликова Е.В.	21.05.05				
Утв.	Елисеев В.В.					

ПаУ гр.3Мо-216м

ПРОБЛЕМЫ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Г.С. Казизова, преподаватель кафедры «Экономика»

Павлодарский университет, г. Павлодар

Қазіргі уақытта жаңа тұрғын саясатының жүргізілуі керек, және ол қоғамның приоритетіне айналу керек. Орташа және кішкентай кірісі бар отбасыларға міндетті түрде үй салуы мен бірге үйді сатып алуға мүмкіндік берілуі керек. Жеке тұрғын секторының көбеюіне байланысты нарық экономикасының негізі пайда болады. Олар – тұрғын нарығы мен еңбек нарығы.

Мемлекеттің белсенді көмегімен тұрғын құрылысы нарықтың өсуіне әсер етуші еді. Егер де бұл нақтылы түрде болса, қаржылық стабилизация болушы еді. Көпшілікте жинақтауға стимул болып, құрылыстағы жаңа жұмыс орындары арқылы жұмыссыздық жойылушы еді.

В настоящее время требуется проведение принципиально новой жилищной политики и превращение ее в один из приоритетов общества. Необходимо создать реальную возможность строительства или приобретения жилья семьям со средними и низкими доходами. С повышением доли частного жилищного сектора сформируются важнейшие составляющие рыночной экономики - рынок жилья и рынок труда.

При активной государственной поддержке жилищное строительство могло бы стать начальной точкой оздоровления и роста экономики, увлекая за собой другие отрасли. Если бы это было действительностью, то создалась бы финансовая стабилизация и у населения появился бы стимул к накоплению, сдерживался бы рост безработицы за счет организации в строительстве новых рабочих мест.

Nowadays it is required to carry out a principlly new housing policy and make it as an advantage of people. It is necessary to create the real opportunity of constructing the houses and obtaining flats by families whose incomes are middle and low. If the sector with private houses wides, the most important options of the market economics will form, it means the Housing Market and the Labour Market.

With the great support of the Government, housing development might have been the initial point of recovering of economic and economic rise. According to this fact, other branches will follow. If it were true, the financial stabilization could be foreseeable and the population would have the stimulus for saving money, the situation of unemployment would stop for a while. for account of the organization new jobs in construction business.

Значительно изменили ситуацию в жилищной сфере Республики Казахстан приватизация государственного жилищного фонда, нестабильность цен, снижение вследствие инфляции покупательных способностей населения. Поворот в жилищной политике, обусловленный новыми рыночными отношениями, состоит в переходе в основном от прежней практики распределения жилья, построенного за счет бюджетных ассигнований, к получению дохода его самими гражданами, в поэтапном переводе жилищной сфере в режим бездотационного функционирования. Но в обоих случаях государство должно обеспечить социальную защиту определенных категорий граждан, особенно малоимущих слоев населения.

При активной государственной поддержке жилищное строительство могло бы стать начальной точкой оздоровления и роста экономики, увлекая за собой другие отрасли. Если бы это было действительностью, то создалась бы финансовая стабилизация и у населения появился бы стимул к накоплению, сдерживался бы рост безработицы за счет организации в строительстве новых рабочих мест.

В настоящее время требуется проведение принципиально новой жилищной политики и превращение ее в один из приоритетов общества. Необходимо создать реальную возможность строительства или приобретения жилья семьям со средними и низкими доходами. С повышением доли частного жилищного сектора сформируются важнейшие составляющие рыночной экономики - рынок жилья и рынок труда.

В Конституции Республики Казахстан, принятой 30 августа 1995 года закреплено создание в Республике Казахстан всех условий для обеспечения граждан жильем. Жилищная проблема была и остается одной из самых острых социальных проблем современности.

Справедливости ради следует отметить, что государство СССР с первых дней своего зарождения считало своей главной задачей обеспечить каждую семью отдельным жильем. Даже на знаменах Октябрьской революции было начертано обещание решить жилищную проблему. И хотелось бы подчеркнуть, что в этом направлении предпринимались различные жилищные программы, начиная с времен Н.С. Хрущева и кончая программой "Жилье-91". Были установлены нормированные ставки оплаты жилья и коммунальных услуг, которые, однако изначально не покрывали затрат на содержание жилищно-коммунального хозяйства. С ростом инфляции, возрастанием стоимости основных фондов в жилищно-коммунальном хозяйстве, повышением качества жилья, сооружением дорогостоящих систем канализации, водо- и энергоснабжения, дефицит затрат, на содержание жилья все в большей степени приходилось покрывать за счет бюджета.

Также следует отметить, что расходы по оплате жилья и коммунальных услуг составляли в бюджете семьи сравнительно небольшой процент и были вполне доступны людям с невысоким уровнем доходов. Государство на жилье не наживалось, а разорялось. Квартплата была самая низкая в мире. От государственной квартиры никто и никогда не отказывался, потому что плата за нее была доступна каждой семье. Нельзя также отрицать и то, что основной упор делался на бесплатное предоставление жилья за счет государства нуждающимся в улучшении жилищных условий без учета состава семьи и ее материального достатка. Ставка на уравниловку привела к тому, что несмотря на бурный рост жилищного строительства, индустриальные методы его ведения, очередь граждан на получение бесплатного жилья двигалась медленно, а намечаемые сроки решения жилищной проблемы и обеспечения каждой семьи отдельной квартирой неоднократно переносились. Ощутимый урон жилищному хозяйству нанесла Великая Отечественная война 1941-1945 гг. и необходимость восстановления разрушенного народного хозяйства.

В конце пятидесятых годов постепенно пришли к сознанию того, что только за счет государства жилищную проблему не решить, необходимо активно подключить к строительству жилья сбережения самих граждан. Происходит заметное оживление жилищно-строительной кооперации. Появляется все большее количество жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и соответственно утверждается Советом Министров Казахской ССР 19 апреля 1965 года № 295 "Примерный Устав жилищно-строительного кооператива".

В 70-80-е годы в Республике Казахстан были случаи сознательного отступления от требований советских жилищных законов со стороны ряда руководителей, которые, злоупотребляя служебным положением, грубо нарушали порядок предоставления жилья, то есть обеспечивали квартирами свои семьи, родственников и т.д. В сфере распределения и использования жилья были случаи и протекционизма, и коррупции. Это не только серьезно удлиняло сроки предоставления жилых площадей нуждающимся, которые стояли в очередях на квартиру уже много лет, но и нанесло огромный нравственный ущерб авторитету соответствующих органов, «ущемило» социальную справедливость.

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребности в жилье удовлетворялись не за счет общественных фондов потребления, а за счет жилья, которое находилось бы в частной собственности граждан. В этих целях были

развернуты приватизация жилищного фонда, выдача гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья, выпускались жилищные купоны, удостоверяющие право граждан на приобретение квартир в собственность. Так, 13 сентября 1991 года было утверждено Постановлением Президента Казахской ССР "Положение о купонном механизме приватизации государственной собственности в Казахской ССР", а 24 января 1992 года Кабинетом Министров Республики Казахстан утверждено "Положение о приватизации государственного жилищного фонда в Республики Казахстан".

Под приватизацией государственного жилищного фонда понималась бесплатная передача и продажа в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений.

Все эти меры направлены на то, чтобы сколотить широкий социальный слой частных собственников жилья, создать рынок жилья, преодолеть отрицательные последствия уравниловки в обеспечении граждан жильем.

Но как показывает практика, к созданию рынка жилья мы оказались столь же неподготовленными, как и к созданию рынка труда и капиталов. Государственная программа жилищного строительства свернута, объёмы ввода жилья в эксплуатацию резко сократились, стоимость жилья многократно возросла (особенно в южной столице - Алматы), очередь на получение государственного и муниципального жилья практически не движется. В этой области, как и во многих других, наблюдается имущественное и социальное расслоение общества.

Таким образом, на нынешнем этапе решения жилищной проблемы наметились как положительные, так и отрицательные тенденции. Положительные: расширены возможности граждан по распоряжению полученным (приватизированным или купленным) жильем. В частности, граждане имеют право отчуждать, передавать наследникам и т.д. Отрицательные: перспективы получения жилья для подавляющего большинства очередников становится все более нереальной, а кредиты явно не покрывают затраты на приобретение жилья в собственность и вопрос об их возврате усугубляется растущей инфляцией. Растет число преступлений, совершаемых на почве квартирного бизнеса.

И необходимо добавить также растущую изо дня в день оплату жилья, тарифы на электроэнергию, телефон, коммунальные услуги, которые возросли в три-четыре раза и большинство людей не в состоянии покрыть их, особенно в связи с задержкой выплаты пенсий, пособий и заработной платы.

В нынешних непростых условиях все ветви власти должны осознать, что без широкой государственной поддержки обеспечение граждан жильем становится для миллионов людей неразрешимой проблемой.

Правительство Омской области
Омская экономическая лаборатория ИЭ и ОПП СО РАН
Университет Г. Ганновера (Германия)
Павлодарский университет (Казахстан)
Филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске

ПРОГРАММА

международной научно-практической конференции: «Социально-экономические проблемы развития региона в современных условиях»
24 ноября 2004 г.

Конференция состоится в конференц – зале филиала ГОУ ВПО в г. Омске.

Начало в 10⁰⁰

Открытие конференции

Вступительное слово директора филиала д.э.н., профессора В.В. Карпова.

Доклады

- В.В. Бирюков д.э.н., профессор (СибАДИ) Транспортный комплекс Омской области: пути модернизационных изменений
- Б.И. Кычанов, профессор (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Финансовое моделирование в анализе и планировании
- В.Л. Лукина (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Проблемы постановки бюджетирования в Российских компаниях
- В.В. Алешенко, к.э.н. (Омская экономическая лаборатория ИЭ и ОПП СО РАН) Региональное развитие и глобализационные процессы: тенденции и перспективы
- Ю.П. Дубровин, профессор (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Реформа системы бюджетных расходов
- Л.Г. Тимофеев, к.э.н., доцент (ОмГАУ) Рабочая сила как экономическая категория в условиях рыночных отношений
- Т.В. Козлова, к.э.н., доцент (ОмГУПС) Социальное развитие региона как индикатор социальной политики

Работа секций

Секция 1. Регион сегодня: производство, финансы, банки

Руководитель секции – Е.С. Стаурский, к.т.н.

- Е.С. Стаурский, к.т.н. (СибАДИ) Основные направления региональной инновационной политики
- О.Б. Ануфриева (ФГУП «Омский НИИ приборостроения») Тенденции развития ОПК в г. Омске
- А.А. Коряблева (ОмГТУ) Разработка типизированной модели контроллинга выполнения заказов на машиностроительном предприятии
- Е.В. Чеботарева (ОмГАУ) Фермерский уклад в экономике Омской области
- И.В. Вдовин (ОмГТУ) Финансовый риск и экономический ущерб предприятий
- М.В. Карпов (ОмГТУ) Проблемы моделирования взаимоотношений отраслей современной экономики
- В.Г. Бахирев (ОмГУПС) Эффективность внедрения МСФО в банковской деятельности
- М.Ю. Маковецкий (ОмГУ) Направления сотрудничества КБ и эмитентов на рынке ценных бумаг
- Н.Л. Роева (ОмГУПС) Региональный рынок ценных бумаг Омской области: анализ и перспективы развития

Секция 2. Труд: конкурентоспособность, эффективность, ресурсы

Руководитель секции – А.Г. Шиповалов, к.э.н., доцент

- О.А. Козлова, к.э.н., доцент (ОмГУ) Методы оценки конкурентоспособности банковских услуг
- К.В. Петренко (ОмГТУ) Конкурентоспособность предприятия в экономической литературе
- Е.В. Севостьянова (СибАДИ) Взаимосвязь региональных преимуществ и конкурентоспособности фирмы
- А.Н. Задорожная (ОмГУПС) Развитие ФПГ с целью повышения эффективности Региональной экономики
- А.Е. Миллер (ОмГУ) Рейтинговый подход к оценке инвестиционной привлекательности предприятий
- А.Г. Шиповалов (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Корпоративный аспект управления качеством менеджмента
- Л.В. Кокорина (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Трудовые ресурсы Омского региона
- Г.С. Брыкина (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Рынок труда и управления трудовыми ресурсами
- М.В. Дороненко (ОмГАУ) Особенности формирования трудового потенциала в организациях малого и среднего бизнеса
- Е.В. Романенко (СибАДИ) Оценка эффективности регионального механизма поддержки малого предпринимательства

Секция 3. Мотивация, стимулы, оплата труда

Руководитель секции – Л.Н. Гребенюк, к.э.н.

- Н.П. Беспалова, к.э.н., (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Мотивация работников предприятия в современных условиях
- Т.В. Завгородняя к.э.н., (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Доходность как показатель эффективности финансовой операции
- Л.Н. Гребенюк, к.э.н., филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Комплексное реанимирование деятельности предприятия на основе контроллинга
- Н.Н. Боженко (РосЗИТЛП) Технология инновационного обеспечения бизнес - планирования и проблемы ее совершенствования
- В.К. Епанчинцев (РосЗИТЛП) Организационный механизм обеспечения качества бизнес - планирования
- А.Л. Ахтулов (СибАДИ) Методика формирования тарифной политики эксплуатационных предприятий внутреннего водного транспорта
- И.Г. Малицкая (ОАО АК «Омскэнерго») Приоритетные направления реформирования энергетики
- И.В. Морозов (ОмГУПС) Стимулирование кооперационных связей предприятий региона - путь учета структурных преимуществ экономики

Секция 4. Социальные проблемы труда и управления

Руководитель секции – Н.В. Усова, к.и.н., доцент

- Е.А. Касюк (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Эффективность внутреннего контроля в управлении автотранспортной организацией
- А.Ф. Тимофеев, к.ф.н., доцент (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Реформирование административной системы управления: социальные аспекты
- Н.В. Усова, к.и.н., доцент (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Проблема занятости молодежи и уровень организации
- Т.В. Васильева (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Демополизация собственности и ее влияние на экономический рост
- В.П. Денисов, к.т.н., доцент (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Моделирование работы супермаркета как система массового обслуживания
- ✓ ➤ Г.С. Козизова (ПаУ, Казахстан) Социальная проблема жилья в Республике Казахстан
- С.Т. Никифорова (ОмГУПС) Актуальные проблемы административно – правового регулирования экономических отношений региона
- А.А. Поляков (ФГУП «Сибирские приборы и системы) Современные подходы к управлению и их реализация на предприятии

Секция 5. Качество подготовки специалистов в вузе: информационные технологии, методика преподавания, оценка и аттестация

Руководитель секции – Б.К. Неворотов, к.э.н.

- О.В. Шумакова, к.э.н. (ОмГАУ) Проблемы качества подготовки специалистов экономического профиля
- Р.Р. Нейман, к.э.н., доцент (ОмГУИ) Оценка эффективности инвестиций в человеческий капитал как фактор качества подготовки специалистов
- И.А. Шабанов (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Оценка качества подготовки специалистов и качества учебного процесса
- Н.М. Калинина (ОмГУ) Профессиональная подготовка специалистов в области контроллинга в РФ
- Н.Л. Роева (ОмГУПС) Повышение качества экономического образования – скрытый потенциал роста эффективности работы предприятий
- Т.М. Грошева (Омский банковский колледж) Формирование правовой культуры специалистов банковского дела
- Л.А. Русских, А.Ф. Щур (Омский банковский колледж) Повышение качества подготовки и переподготовки банковских специалистов в регионе
- Г.Г. Забудский, к.т.н., доцент (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Компьютерные информационные технологии как важный компонент подготовки экономистов
- С.Н. Чуканов, д.т.н., профессор (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Разработка двухсекторной модели подготовки специалистов экономического профиля
- Б.К. Неворотов, к.п.н., (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Анализ структуры содержательных характеристик процесса познания
- Л.Ф. Смотрова, к.э.н., доцент (ОмГАУ) Трудовые ресурсы и их отражение в преподавании экономических дисциплин
- А.В. Шевелева (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) О термине подъязыка в англо-русском словаре по экономике и финансам
- К.С. Пахомова, к.п.н. (Омский банковский колледж) Обучение культуре речи будущих специалистов
- А.Ю. Кукель-Краевский (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Становление молодого преподавателя: путь профессионального совершенствования
- Е.А. Белькова (филиал ГОУ ВПО ВЗФЭИ в г. Омске) Современный преподаватель глазами студента

ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ – КОНДОМИНИУМ

Г.С. Казизова, магистрант кафедры «Менеджмент»

Павлодарский университет

Бұл мақалада тұрақты мүліктің ерекше түрі кондоминиумы қарастырылады.

The objectively existing, the only form of realty is described in this article. The form is condominium.

Массовые «преобразования» нанимателей государственных квартир в их собственников вызвали необходимость включить такие новшества в Закон РК главы 6 и 7: «Кондоминиум» и «Управление объектом кондоминиума». В минимальный срок многие государственные многоквартирные дома были полностью или почти полностью приватизированы. В одном доме появились десятки собственников, которые быстро усвоили, что стали полными хозяевами своих квартир, но не проявляли практически никакой заботы о содержании дома в целом. Да и жилищные органы старались освободиться от такой заботы, хотя не прочь были выступать в роли собственников для извлечения доходов от сдачи в аренду подъездов, половатов и других, не относящихся к квартирам частей жилого здания. Еще Жилищный кодекс 1992 года предусматривал, что собственники отдельных квартир одного дома обязаны соразмерно участвовать в общих затратах по его содержанию (3, статьи 24).

Наше законодательство не предусматривало конкретные формы, обеспечивающие использование жилого дома, где имелось множество индивидуальных собственников в качестве единого, хорошо функционирующего жилищного комплекса.

Мировой опыт показал необходимость обратиться к такой своеобразной форме общей собственности как кондоминиум. Широко распространенная за рубежом модель совместного владения жильем - кондоминиума - привнесена в казахстанскую практику в несколько измененном виде. Эта форма хорошо известна многим государствам, так как и там весьма распространенным способом эксплуатации многоквартирных домов является не столько сдача собственником дома имеющихся в нем квартир в аренду большому числу нанимателей, сколько продажа квартир в индивидуальную собственность множеству покупателей. И здесь используется модель кондоминиума.(5, 26)

Что такое кондоминиум?

Понятие condominium известно в юридической практике со времен Древнего Рима и означает совместное владение чем-либо, оно не относится к конкретному предмету или объекту, а представляет собой юридическое понятие, т.е. право общей собственности или собственности. В своем развитии понятие совместного владения жильем прошло несколько исторических этапов. Первый из них связывается с возникновением идеи кондоминиумов во времена Римской империи, когда более 2 000 лет назад римский сенат принял закон о кондоминиуме, разрешавший гражданам Рима владеть отдельной жилой единицей в многонаселенных строениях. Второй этап относится к Средневековью и возрождению идеи кондоминиума в Западной Европе. Это было вызвано необходимостью защиты городов от нападений. Город окружался защитными стенами, что ограничивало пространство для размещения жилищ и привело к необходимости строительства жилья на несколько семей. Правоотношения между такими семьями строились на основе совместного владения общим имуществом в доме. Третий, современный этап относится к началу XX в. и характеризуется широким распространением кондоминиумов в Европе и проникновением этой концепции на Американский континент, где первой кондоминиум в практику внедрила Бразилия. В США правовой статус кондоминиумов определен законодательными актами, первый из которых был принят в 1962 г. К 1968 г. правовое поле для деятельности кондоминиумов распространилось на все штаты.

Кондоминиум - своеобразная, объективно существующая форма собственности, которая определена следующим образом: «Особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при котором помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности».

Даже небольшой дом, построенный двумя собственниками, может быть объектом кондоминиума, ибо каждая из двух квартир дома может находиться в индивидуальной собственности, а общие - коридор, выход, сеть инженерного оборудования, подводящая к квартирам дома коммунальные ресурсы, и некоторые другие предметы будут находиться в общей долевой собственности. Это еще более существенно видно в многоквартирном доме с большим числом собственников квартир.

Следует четко ограничивать кондоминиум как объект правовых отношений, от субъектов этих отношений, то есть от управляющего домом объединения собственников, независимо от его организационно-правовой формы.

Для кондоминиума характерно то, что:

каждый собственник, участник кондоминиума самостоятельно, независимо от воли и желания других участников, распоряжается своей квартирой;

остальное имущество, входящее в состав кондоминиума, в том числе и общий земельный участок, относится к общей долевой собственности (общему имуществу) всех участников кондоминиума.⁽⁷⁾ Но доли участников пространственно не выделены и поэтому по отношению ко всей массе общей собственности выражаются в частях или процентах целого. Конкретный размер доли устанавливается как отношение размера полезной площади жилого помещения, находящегося в раздельной индивидуальной собственности данного участника, к размеру общей полезной площади всех помещений дома. Такая доля не может быть выделена в натуре. Ее обычно называют идеальной долей, и ее главное назначение - послужить критерием для определения размера денежного участия каждого собственника в расходах на содержание всего общего имущества.

Каждый участник кондоминиума на равных, независимых от размера доли основаниях вправе пользоваться общим имуществом.

Право пользования общим имуществом кондоминиума принадлежит всем участникам в силу того факта, что все они являются собственниками отдельных помещений кондоминиума. Это право не требует никаких подтверждений, решений или особых регистраций. Решения могут влиять на порядок осуществления права, но не на его существование:

индивидуальная собственность участника кондоминиума и доля этого участника в общем имуществе неразделимо связаны.

В порядке осуществления права общей собственности участники кондоминиума или орган, управляющий кондоминиумом, могут передать отдельным участникам часть общего имущества в ограниченное пользование (например, земельный участок под индивидуальный гараж). Условия пользования определяются решением о передаче. Право ограниченного пользования непередаваемо и неотчуждаемо.

В жилом доме помимо жилых помещений могут быть нежилые помещения, также находящиеся в индивидуальной собственности (магазины, парикмахерские, конторы и т.д.). Их собственники также являются участниками кондоминиума.

Закон устанавливает равное правовое положение участников кондоминиума при решении всех вопросов, затрагивающих общий интерес (1, статьи 33, 43, 47).

Если в одном жилом помещении (в одной квартире) проживают два или несколько собственников, а также если одно нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, они все вместе рассматриваются как один участник кондоминиума (статья 33 Закона). Необходимо отметить, что состав жильцов кондоминиума обычно формируется из числа лиц со схожим образом жизни и социальным положением, что позволяет легче и

быстрее достичь консенсуса в вопросах управления кондоминиумом. К примеру, обычно не поселяются под одной крышей молодые люди и пенсионеры, семьи и одинокие люди и т.д.

Кондоминиум, как всякая недвижимость, подлежит государственной регистрации в качестве единого комплекса, в котором выделяются объекты индивидуальной и раздельной собственности. Всякое изменение в составе собственников вследствие, например, продажи квартиры, требует внесения соответствующих изменений в регистрационные документы.

Поскольку в настоящее время жилые дома, объективно существующие в форме собственности - кондоминиум, управляются постепенно образованными кооперативами собственников квартир (КСК), такая форма управления кондоминиумом представляется на первый взгляд единственно возможной. Но Закон не содержит подобного категорического утверждения, напротив, допускает существование и других форм управления по выбору собственников (1, статья 42).

При выборе формы управления всем домом необходимо учитывать, что жилой дом должен управляться весь в целом как единый жилищный комплекс, ибо единство и общая принадлежность всех вне квартирных помещений и сооружений, всей инженерной системы, обеспечивающей жизнедеятельность такого жилищного комплекса, настоятельно требуют в отношении всего дома непрерывного наблюдения, контроля, ремонта, предупреждения аварий и устранения их последствий. Словом, всех необходимых действий, без которых эксплуатация дома и условия проживания в нем будут резко ухудшены или даже разрушены.

Популярность кондоминиумов за рубежом обусловлена следующими причинами:

доступность по цене по сравнению с другими видами жилой собственности;

владение жильем, сопряженное с меньшей степенью личной ответственности за содержание дома;

расположение в районах с более легким доступом к центрам деловой и культурной активности в городах;

возможность быстрой реакции на меняющиеся запросы потребителей и организации целого ряда дополнительных жилищных и бытовых услуг по приемлемым ценам;

отсутствие зависимости от владельца жилья от постоянного роста арендной платы.

В российском законодательстве понятие "кондоминиум" имеет несколько иное, отличное от принятого за рубежом, содержание. Кондоминиумом именуется комплекс недвижимого имущества - жилое здание и участок, на котором оно расположено. При этом отличие кондоминиума от других объектов жилой недвижимости заключается в правовом режиме его использования, предусматривающем частную, государственную или муниципальную собственность на отдельные помещения (жилые и нежилые) и общую долевую собственность на дом и участок. В России процесс создания кондоминиумов

начался в 1993 г. и явился закономерным продолжением политики приватизации жилья и реформирования жилищной сферы. В результате приватизации в настоящее время значительная часть многоквартирных домов в городах представляет собой де-факто кондоминиум, потому что при приватизации хотя бы одной квартиры в доме возникает несколько собственников на дом в целом (как минимум - два: частное лицо и муниципалитет). Существование кондоминиума де-юре возникает с момента его государственной регистрации.

Создание кондоминиумов в существующей застройке, где большинство домов требуют больших затрат на ремонт и представляет собой достаточно разнородный по демографическому, социальному и экономическому положению жильцов социум, приводит к серьезным конфликтам в процессе управления такими домами. Поэтому более перспективным направлением видится создание кондоминиумов в новой застройке, когда дом заселяется на условиях совместного владения им и будущие жильцы заранее готовы к этому.

Список использованной литературы

1. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях». Алматы, 1997.
2. Указ Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 года «О новой жилищной политике».
3. Жилищный кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1992 года.
4. Басин Ю.Г. Новое жилищное законодательство Казахстана. См. Гражданское законодательство Республики Казахстан - толкование и комментирование. Алматы, 1998г. В кн. 5.
5. Коршунов Н.М. Дом в личной собственности. М. 1991.
6. «Казахстанская правда» от 13 декабря 2000 г. № 318-319 (23331-23332)
7. Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума утвержден Правительством Республики Казахстан 22 декабря 1997 года - «Казахстанская правда», 6 января 1998 года.

СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ РК: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Г.С. Казизова, магистрант кафедры «Менеджмент»

Павлодарский университет, преподаватель каф. «Экономика»

Бұл мақалада ЖК дамуының негізгі мақсаттары қарастырылады? Қазақстан Республикасында жеке тұрғын коммуналдық сфераның актуальдық дамуы өзінің жаңа темптерін болып эксплуатацияға берілген тұр фондтың қалпын бақылау? Сонымен қатар жеке тұрғын қарымқатынасын демократияға салу

The urgency of the developing living - communal sphere in Kazakhstan even today has the progress. The most basical purposes of developing are: to give a well control for the using living fund; to create the comfortable conditions for effective management; to democratize the living partnerships.

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. И на решение их направлена программа «Программа развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006-2008 годы.»

Основным направлением Программы являются обеспечение развития жилищно-коммунальной сферы, направленное на повышение качества обслуживания населения коммунальными услугами, путем дальнейшего совершенствования нормативной правовой базы жилищно-коммунальной сферы, привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль и адресная социальная защита населения в сфере жилищных отношений.(1)

По данным регистра жилищного фонда на 1 июля 2004 года общая площадь жилищного фонда Республики Казахстан составляет 246,6 млн. кв. метров. Из них 147,4 млн. кв. метров приходится на городские населенные пункты и 99,2 млн. кв. метров - на сельские.

Жилищный фонд Республики Казахстан состоит на 63 % (155,3 млн. кв. метров) из жилых многоквартирных домов (кондоминиумов) и на 37 % (91,3 млн. кв. метров) из индивидуальных жилых домов.

Жилищный фонд Республики Казахстан по формам собственности, согласно действующему законодательству, состоит на 96,8 % из частного жилищного фонда (238,8 млн. кв. м.) и на 3,2 % из государственного жилищного фонда (7,8 млн. кв. м.).(3)

В результате массовой приватизации 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. Уровень благоустройства жилищного фонда по состоянию на начало 2004 года

(центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, центральная 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).

В действующей практике кооперативы собственников квартир (далее 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.

Однако 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 шесть 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 страны, включая лифты в жилых, административных, общественных и производственных зданиях представлено в приложении.

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, 45 региональных ассоциаций КСК, а так же Республиканская ассоциация кооперативов собственников помещений.

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 настоящее время всем жилищным фондом республики 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 принятия проведения ремонтно-восстановительных работ. В основном, это жилые дома с низким нормативным сроком службы, а также бесхозные и брошенные дома. По данным акимов регионов объем жилья, требующий проведения ремонта составляет 24,5 млн. квадратных метров. (1)

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. 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. (2)

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.

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, общественном контроле 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 отдельной (индивидуальной) собственности. В результате миграции населения в ряде регионов республики имеются бесхозные, брошенные собственниками квартиры. Однако

действующее законодательство устанавливает право собственности на квартиру независимо от факта проживания в ней и любого срока отсутствия собственника. Самоустранение от обязанностей наносит ущерб правам других граждан. Местные исполнительные органы в целях сохранения брошенных квартир не имеют возможности заселить их на законных основаниях.

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.

Исходя из изложенного, основными проблемами жилищно-коммунальной сферы в части состояния жилых зданий, следует признать вопросы:

- 1) слабой правовой подготовленности большинства собственников - участников кондоминиумов, неразвитости системы общественного контроля за управлением объектами кондоминиумов со стороны собственников, самоустранение собственников от обязанностей сособственника;
- 2) низкого уровня коммунальных платежей, производимых собственниками, и необходимых затрат на содержание и капитальный ремонт жилищного фонда;
- 3) отсутствия полноценного рынка услуг по эксплуатации и надлежащему содержанию жилищного фонда, проведению капитального ремонта жилых зданий, а также внутренних инженерных систем жизнеобеспечения;
- 4) необходимости повсеместного проведения ремонта и повышения эксплуатационных характеристик ветхих жилых домов;
- 5) необходимости усиления несущих конструкций и повышения эксплуатационных характеристик жилых домов первых серий массового жилищного строительства, в первую очередь в сейсмоопасных районах;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) отсутствия законодательных актов, позволяющих местным исполнительным органам использовать бесхозные, брошенные собственниками квартиры.

1. Паспорт программы «Программа развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006-2008 годы.»
2. Областная программа повышения эффективности управления коммунальной собственностью и приватизации на 2003-2005 годы и мероприятия по ее реализации.
3. Как действует коммунальная собственность // Звезда прииртышья, 27 июля 2004 г. № 87 (17143)