

АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Институт управления

на правах рукописи

Садыков Адилжан Бауржанович

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ В ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

Образовательная программа «7М04122 – Региональное развитие»
по направлению подготовки «7М041 Бизнес и управление»

Магистерский проект на соискание степени
магистра бизнеса и управления

Научный руководитель _____ Аргынгазинов А.А.

Проект допущен к защите: « ____ » _____ 2024 г.

Директор Института Управления _____ Гаипов З.С. д.п.н.

Астана, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ	3
ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ	4
ВВЕДЕНИЕ	5
Глава 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ	9
1.1. Институциональные аспекты взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом	9
1.2. Зарубежный опыт управления жилищным фондом	23
Глава 2 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ (на примере г. АСТАНА)	29
2.1. Анализ текущей ситуации жилищного фонда города	29
2.2. Проблемы в управлении жилищным фондом города	34
2.3. Рекомендации по улучшению взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом город	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	49

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящем магистерском проекте использованы ссылки на следующие нормативные документы:

Конституция Республики Казахстан, статьи 6, 25 и 26;

Закон РК от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях»;

Закон РК от 16 июля 2001 года №242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

Закон РК от 11 апреля 2014 года № 188-V ЗРК «О гражданской защите»;

Закон РК от 30 декабря 2020 года № 396-VІ ЗРК «О техническом регулировании»;

Гражданский кодекс РК от 27 декабря 1994 года № 268-XIII;

Послание Главы государства Токаева К.К. народу Казахстана от 1 сентября 2022 года «Справедливое государство. Единая нация. Благополучное общество»;

Постановление Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736 «Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы»;

Приказ Министра национальной экономики РК от 19 февраля 2015 года № 108 «Об утверждении Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума»;

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года № 246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума»;

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30 марта 2020 года № 166 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума»;

Постановление Правительства РК от 28 декабря 2023 года № 1225 «Об утверждении Программы реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны»;

Положение о Министерстве промышленности и строительства Республики Казахстан, утвержденное постановлением Правительства Республики Казахстан от 4 октября 2023 года № 864;

Об утверждении Положения РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства РК», утвержденное постановлением Правительства РК от 29 декабря 2018 года № 936;

Положение о Государственном учреждении «Управление жилья и жилищной инспекции города Астаны».

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

РК	- Республика Казахстан;
ЖКХ	- Жилищно–коммунальное хозяйство;
ГУ	- Государственное учреждение;
ГЧП	- Государственно-частное партнерство;
КДСиЖКХ	- Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
КСК	- Кооператив собственников квартир;
КГП	- Коммунальное государственное предприятие;
МЖД	- Многоквартирные жилые дома;
МГО	- Местные государственные органы;
МБ	- Местный бюджет;
МИО	- Местные исполнительные органы;
МКД	- Многоквартирные дома;
МНЭ	- Министерство национальной экономики;
МПС	- Министерство промышленности и строительства;
МФ	- Министерство финансов;
МЮ	- Министерство юстиции;
НПА	- Нормативные правовые акты;
НТД	- Нормативно-техническая документация;
ОСИ	- Объединение собственников имущества;
ОСЖ	- Объединение собственников жилья;
ПТ	- Простые товарищества;
РБ	- Республиканский бюджет;
РГУ	- Республиканское государственное учреждение;
СМИ	- Средства массовой информации;
СУСН	- Социально уязвимые слои населения;
ТОО	- Товарищество с ограниченной ответственностью;
ТСЖ	- Товарищество собственников жилья;
УЖЖП	- Управление жилья и жилищной инспекции;
ХВС	- Холодное водоснабжение;
ГВС	- Горячее водоснабжение;
ЦГО	- Центральные государственные органы;
ШСК	- Шведский союз квартиросъемщиков.

ВВЕДЕНИЕ

Данный магистерский проект посвящен исследованию актуальной темы в сфере жилищно-коммунального хозяйства «Совершенствование взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом».

Жилищный фонд является сложным и уникальным объектом управления, в первую очередь, по причине его неоднородности. Практически каждый жилой дом уникален, так как имеет различные конструктивные и планировочные характеристики, а также разную степень износа. Здесь требуется особый индивидуальный подход к каждому объекту и различные схемы управления. Процесс управления осложнён также особой социальной значимостью жилья, тесной взаимозависимостью с множеством обслуживающих организаций разных секторов экономики, существованием многоуровневой системы финансирования.

В целом, государственная политика в сфере жилищного обеспечения нацелена на создание условий для доступности жилья, обеспечение безопасности и высокого качества жизни.

Согласно статьям 25, 26 Конституции Республики Казахстан каждый гражданин страны имеет право на жилье, и оно неприкосновенно. Предпринимаются шаги для обеспечения граждан доступным жильем. В свою очередь, граждане, отнесенные к определенным категориям, нуждающимся в жилье, имеют возможность получить его по доступным ценам из государственных жилищных фондов, в соответствии с установленными законодательными нормами. Эти меры направлены на улучшение условий проживания для различных социальных групп, обеспечивая им достойное жилье на приемлемых условиях [1].

Жильё играет важнейшую роль в обеспечении достойного уровня жизни населения, являясь не только физическим пространством для проживания, но и местом для отдыха, досуга и ведения домашнего хозяйства, что подчёркивает его глубокую социальную значимость. Проблема обеспечения жильём является одной из ключевых в жизни каждого человека, поскольку доступ к качественному жилью является неотъемлемым условием для полноценной жизни индивида. Таким образом, удовлетворение потребностей в жилье представляет собой постоянную задачу, актуальную на протяжении всего жизненного пути человека.

Актуальность данной темы заключается в необходимости совершенствования подходов и методов в организации управления жилищным фондом для улучшения качества и уровня жизни граждан.

Жилищный фонд города Астаны характеризуется наличием ряда серьезных проблем, которые необходимо решать посредством улучшения механизмов управления и эксплуатации многоквартирных жилых домов (МЖД). Это, недолжное планирование, дефицит квалифицированных кадров, как в государственной структуре, так и в управляющих компаниях, количество обращений, которые занимают больше половины от всех обращений населения.

К тому же, действующая схема взаимодействия граждан с местными исполнительными органами (МИО) в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) не в полной мере соответствует всем необходимым требованиям.

План развития города Астана включает в себя превращение его в международный центр, активно участвующий в глобальных инициативах, таких как «Пояс и путь» (BRI) и Евразийский экономический союз (ЕАЭС). Этот проект предусматривает привлечение талантливых специалистов не только из Казахстана, но и из всего макрорегиона, что позволит городу стать важным транспортным узлом и ключевой точкой для транзитных торговых потоков.

Для реализации этих амбициозных целей необходимо значительное финансирование, направленное на улучшение социальной и коммунальной инфраструктуры. Важным аспектом также является создание комфортных условий проживания, что способствует привлечению квалифицированных специалистов и повышению качества жизни. Помимо этого, развитие благоприятных условий для бизнеса и создание специализированных ресурсов для новых экономических секторов станут ключевыми элементами стратегии. Это позволит Астане стать центром международных инвестиций и высокоразвитой инфраструктуры, что укрепит её роль на мировой арене.

Проблемой является сильно устаревший жилой фонд, износ инженерной инфраструктуры, дефицит квалифицированных кадров, отсутствие должной исследовательской базы и низкий уровень ответственности собственников в управлении имуществом.

Здесь также, стоит отметить ненадлежащий уровень интеграции между государственными органами и населением, а также низкой осведомленности граждан по реализации государственных программ в сфере жилищной политики. Существующая схема взаимодействия центральных государственных органов и местных исполнительных органов с населением в сфере ЖКХ не в полной мере соответствует всем требованиям и нормам современности.

В целом сфера ЖКХ очень многогранна и играет особую роль в государственном управлении, здесь ежедневно принимаются важные решения, решаются ключевые задачи в обеспечении качества жизнедеятельности граждан для комфортного проживания.

Однако, несмотря на свою значимость, изучение этой сферы недостаточно освещено в научной литературе и исследованиях, включая анализ жилищной политики.

Одной из наиболее острых проблем является недостаток систематизированных и глубоких исследований в области ЖКХ. Мало существует комплексных аналитических работ, направленных на изучение структуры и организации управления жилищным фондом, анализ методов финансирования и регулирования сферы ЖКХ, а также исследований, посвященных проблемам обеспечения качества жилья и коммунальных услуг для различных социальных

категорий населения. Существует дефицит исследований, в сфере жилищного строительства, изучении механизмов стимулирования доступности жилья для различных слоев населения, регулирования цен и анализа социальных программ. Также очень важной является оценка планировки городов и развития инфраструктуры с учетом жилищных потребностей, применение современных технологий в обеспечении коммунальных услуг, и разработка устойчивых и экологически чистых городских жилых зон.

Учитывая вышеперечисленные факторы, явное отсутствие внимания к исследованиям в области ЖКХ и жилищной политики приводит к пробелам и, что более важно, затрудняет разработку эффективных стратегий и решений в этой области. Необходимо более систематическое и глубокое изучение сферы жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики с целью разработки более эффективных подходов к управлению и регулированию данной области.

Целью исследования является выработка предложений и рекомендаций по совершенствованию взаимодействия государственных органов в управлении жилищным фондом.

Задачи исследования:

- Изучение теоретических основ и зарубежного опыта управления жилищным фондом;

Анализ текущей ситуации и структуры управления жилищным фондом в городе Астана;

- Выявление проблем во взаимодействии государственных органов;
- Разработка рекомендаций по совершенствованию процессов управления жилищным фондом.

Предмет исследования – взаимодействие между государственными органами в процессе управления жилищным фондом города Астана. Это включает в себя механизмы, процедуры, нормативно-правовую базу, а также существующие проблемы и барьеры, препятствующие эффективному взаимодействию.

Объект исследования – система управления жилищным фондом города Астана. Это включает в себя совокупность государственных органов, участвующих в планировании, эксплуатации, регулировании и контроле за состоянием жилищного фонда города.

Гипотеза - совершенствование форм, методов и механизмов взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом позволит повысить эффективность управления, улучшить качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и создать комфортные условия для проживания.

Практическая значимость исследования заключается в том, что они доведены до конкретных рекомендаций и предложений по реформированию жилищной сферы, улучшению деятельности МИО в данном направлении, что является положительным решением в повышении качества жизни граждан.

Рекомендации могут быть использованы в работе МИО, в свою очередь результаты исследования могут быть использованы для:

- разработки предложений по совершенствованию законодательной базы в сфере управления жилищным фондом;
- разработки методических рекомендаций по совершенствованию взаимодействия государственных органов в процессе управления жилищным фондом;
- повышения квалификации кадров и эффективности управления жилищным фондом;
- в учебном процессе при подготовке специалистов в области жилищно-коммунального хозяйства;
- улучшения жилищных условий и создания комфортной среды для проживания граждан;
- повышение грамотности и ответственности собственников имущества.

Предложенные в диссертации меры могут быть применены в работе:

Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан и других центральных государственных органах;

Акимата г. Астаны и других местных исполнительных органов;

Объединений собственников имущества, простых товариществ и кооперативов собственников квартир;

Управляющих компаний.

Методы исследования – в ходе работы были использованы анализ законодательной базы, статистических данных о деятельности государственных органов в сфере управления жилищным фондом, сравнительный анализ и изучение международного опыта.

Новизна исследования:

1) проведен анализ состояния и структуры развития жилищно-коммунального сектора города Астаны и обоснована необходимость проведения конкретных научно-исследовательских работ исследуемой сферы;

2) выработаны практические рекомендации и по совершенствованию организации управления жилищным фондом.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. необходимость совершенствования законодательной базы в сфере управления жилищным сектором;

2. состояние жилищной сферы характеризуется наличием серьезных проблем, которые требуют совершенствования процессов государственного управления;

3. полученные результаты исследования имеют практическую и теоретико-методологическую значимость.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

1.1. Институциональные аспекты взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом

Обзор литературы

При разработке магистерского проекта использовались разнообразные источники, включая научную и учебно-методическую литературу, статьи в отечественных и зарубежных периодических изданиях, а также нормативно-законодательные акты Республики Казахстан. В исследованиях учёных рассматривались различные аспекты реализации жилищной политики, методы и механизмы управления жилищным фондом, а также проблемы инновационного развития в регионах и отдельных отраслях, включая жилищно-коммунальное хозяйство.

Анализ этих источников позволил изучить подходы к эффективному управлению жилищным сектором и выявить ключевые проблемы и перспективы его развития. В частности, большое внимание было уделено вопросам взаимодействия между различными участниками жилищного рынка и внедрению инновационных решений для улучшения качества услуг и инфраструктуры.

В учебном пособии кандидат юридических наук, доцент Кусаинова А.К. освещает ключевые вопросы жилищного права. Рассматриваются понятия и источники жилищного права, объекты и виды жилищных фондов, а также правила заключения договора найма жилого помещения. Особое внимание уделено таким актуальным темам, как кондоминиум в качестве формы собственности, управление объектами кондоминиума и связанные с этим проблемы. Подробное обсуждение этих вопросов помогает понять правовые основы и механизмы управления жилыми объектами, а также разрешение практических вопросов, возникающих в жилищной сфере [2].

Согласно международному обзору, жилищная политика Казахстана не только ориентирована на обеспечение конституционных прав граждан на жилище, но и активно развивает инструменты и программы для улучшения жилищных условий населения, особенно в контексте экономической доступности и социальной поддержки. Этот обзор подчеркивает системный подход и многоуровневую стратегию Казахстана в решении жилищных вопросов, от законодательного обеспечения до практической реализации государственных программ и управления жилищным сектором [3].

Статья Проваленовой Н.В. представляет собой обзор и анализ зарубежного опыта в управлении жилищно-коммунальным сектором. Здесь автор рассматривает ключевые аспекты управления объектами жилищно-коммунального хозяйства, акцентируя внимание на международный опыт и его применимость в условиях России.

Автор изучает примеры развития жилищно-коммунального хозяйства в различных странах, таких как Европейский союз, США, Япония и другие. Освещаются ключевые моменты в управлении жилищно-коммунальными

услугами, включая организационные модели, технологические инновации и финансовые стратегии и анализирует, насколько зарубежный опыт может быть адаптирован и внедрен в российские реалии. Это включает вопросы эффективности управления, модернизации инфраструктуры, улучшения качества предоставляемых услуг и повышения уровня удовлетворенности потребителей.

Статья рассматривает роль современных технологий и организационных подходов в оптимизации жилищно-коммунального хозяйства. Обсуждаются примеры успешного внедрения новых технологий для управления и эксплуатации жилого фонда. В заключении автор подводит итоги, указывает на основные вызовы, с которыми сталкиваются управляющие компании в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также на перспективы развития данного сектора в будущем. В целом, статья Проваленовой Н.В. представляет собой ценный исследовательский материал для специалистов, занимающихся управлением жилищно-коммунальным сектором, а также для тех, кто интересуется адаптацией международного опыта в условиях России. Она обогащает общее понимание методов управления и применения современных подходов в данной отрасли [4].

В информационном кейсе к международной конференции представлены различные аспекты управления, содержания и модернизации жилищного фонда в странах Центральной Азии. Здесь, основное внимание уделено анализу текущего состояния жилищного фонда в регионе, проблемам и вызовам, с которыми сталкиваются страны Центральной Азии, а также возможным путям и стратегиям их решения.

Описывается текущая инфраструктура жилищного сектора в странах Центральной Азии, его состояние и основные характеристики. Анализируются проблемы, связанные с устаревшей инфраструктурой, недостаточностью жилых площадей, а также качеством и доступностью жилищных услуг.

Обсуждаются различные подходы к управлению и содержанию жилищного фонда в регионе. Это включает вопросы эффективности управления, внедрения новых технологий, улучшения качества жилищных услуг и повышения удовлетворенности жителей. Представлены стратегии и программы по модернизации жилищного фонда в Центральной Азии.

Рассматриваются успешные практики и инновации, которые могут быть применены для улучшения жилищных условий и повышения уровня комфорта жителей. А также, анализируется международный опыт управления и модернизации жилищного фонда, который может быть полезен для стран Центральной Азии. Приводятся примеры успешной практики из других регионов и стран, которые могут быть адаптированы и внедрены в данном контексте.

Можно сказать, что сборник представляет собой комплексный обзор текущего состояния и перспектив развития жилищного сектора в странах Центральной Азии, а также платформу для обмена опытом и идеями между специалистами, работающими в данной сфере [5].

Статья посвящена проекту PROMHOUSE, направленному на совершенствование системы управления жилым фондом в Казахстане и Узбекистане. В статье освещаются цели проекта: стимулирование развития частного сектора в сфере ЖКХ, повышение профессионализма управляющих компаний, внедрение инновационных технологий в управление жилым фондом.

Рассмотрены основные мероприятия проекта: разработка и внедрение профессиональных стандартов для управляющих компаний, создание учебных программ для подготовки и повышения квалификации специалистов в сфере ЖКХ, организация обучающих поездок в Германию и другие страны для ознакомления с передовым опытом управления жилым фондом, содействие внедрению энергоэффективных технологий в жилых зданиях.

В статье подробно рассматривается опыт Германии в сфере управления жилым фондом, который является одним из лучших в мире. Отмечается, что в Германии управление жилым фондом осуществляется профессиональными компаниями, которые работают на основе долгосрочных договоров с собственниками жилья. Управляющие компании несут ответственность за содержание и ремонт жилых зданий, а также за предоставление коммунальных услуг жильцам.

В Германии существует система государственного контроля за деятельностью управляющих компаний, что обеспечивает высокое качество предоставляемых услуг.

В целом, статья является ценным источником информации о путях совершенствования системы управления жилым фондом для нашей страны [6].

В статье Нефедова В.А. освещает основные аспекты организационной и правовой системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в Германии.

В статье подробно рассматриваются следующие ключевые моменты:

Реформы в коммунальной сфере после объединения Германии, где акцент делается на процессах реформирования коммунальной сферы в Восточной Германии после объединения страны. Основные изменения включали акционирование региональных энергетических предприятий и создание системы эффективного муниципального самоуправления.

Также, описывается концепция «многосторонних коммунальных услуг» (multi-utility), введенная в результате реформ. Это понятие охватывает предоставление различных услуг, таких как электроэнергия, тепло, газ, водоснабжение, уборка территорий, вывоз мусора и другие, в одном пакете. Такой подход способствует повышению удобства для потребителей и оптимизации операционных процессов предприятий, практика эффективного управления основными средствами, планирования и контроля хозяйственных процессов. Эти меры направлены на сокращение затрат и повышение качества предоставляемых услуг, что является важным аспектом для устойчивого функционирования коммунальных предприятий.

Отдельное внимание уделено роли программного обеспечения в управлении жилищно-коммунальными предприятиями. Учтены потребности в разработке специализированных систем для управления коммунальными услугами, отображения моделей до и после реформирования, а также финансового планирования и учета. Здесь отмечается значимость взаимоотношений с клиентами в рамках коммунального хозяйства. Представлены различные схемы оплаты и предложения дополнительных услуг, адаптированные под потребности различных категорий населения.

Кроме того, сделан обзор организационных и технических мероприятий по санации жилого фонда в Восточной Германии в начале 1990-х годов. Это необходимость реновации, более 70% существующих жилых зданий, особенно крупнопанельных конструкций.

В результате была разработана общегосударственная концепция, включающая в себя методы и приемы комплексной реабилитации крупнопанельных зданий. Это включало в себя участие социологов, разъяснительную работу с жильцами, детальное проектирование и согласование проектов с участниками. Мероприятия были разделены на обязательные и необязательные с точки зрения энергосбережения. Обязательные включали утепление кровель, фасадов, замену окон и систем отопления. Необязательные включали гидроизоляцию, замену сантехники и другие внутренние работы.

Программы энергосбережения позволяли банкам, таким как KfW, предоставлять льготные кредиты участникам этих программ, что способствовало активизации ремонтных и реконструкционных работ в жилищной сфере. Это было особенно актуально благодаря снижению процентных ставок по кредитам. Опыт последующих лет показал, что экономия энергоресурсов в зданиях достигала от 30% до 50%, что свидетельствует об эффективности проведенных мероприятий.

Обзор помогает понять основные аспекты успешного управления коммунальной и жилищной сферой в Германии, системного подхода к санации жилого фонда, а также выделить ключевые уроки и подходы, которые могут быть полезны при разработке и внедрении подобных стратегий [7].

Баяндина Г.Д. в своей статье исследует важные аспекты управления многоквартирными домами, особенно в контексте перехода от государственной собственности к частной в постсоветском пространстве.

Одной из ключевых проблем, выявленных в статье, является сложность консолидации интересов различных социальных групп жильцов и расслоение по уровню доходов жильцов. В контексте сравнения с западными странами, где владение недвижимостью часто рассматривается как инвестиция, автор обращает внимание на активное участие собственников в процессе управления и содержания дома. Здесь ключевыми становятся вопросы безопасности и качества жилья, а также соответствие дома законодательным нормам.

В статье также поднимается вопрос о возможности адаптации зарубежного опыта жилищного самоуправления в казахстанских реалиях. Это применение международных стандартов в области управления жилищным фондом.

Также, один из основных аспектов, выделяемых в статье, — это социальная апатия и иждивенчество собственников жилья, их неспособность воспринимать себя в качестве ответственных управляющих своим домом. В странах с рыночной экономикой успешное управление жилищным фондом часто требует активного участия всех заинтересованных сторон: собственников помещений, управляющих компаний, государственных и законодательных органов. Это включает определение приоритетов в расходовании средств на обслуживание и ремонт, контроль за качеством коммунальных услуг и ремонтных работ.

Кроме того, здесь хорошо описан Шведский опыт функционирования Жилищного суда, представляющую на сегодня одной из наиболее успешных международных практик. Показаны достижения шведского Жилищного суда, где видна полная прозрачность деятельности всех структур жилищно-коммунального хозяйства и тарифов на коммунальные услуги. Особенностью шведской практики также является возможность жителей предъявлять иски монополисту, управляющему жилищными комплексами, где в большинстве случаев иски выигрываются жильцами.

Таким образом, статья представляет собой актуальное исследование, которое помогает понять вызовы и возможности жилищного самоуправления в современных условиях Казахстана, основываясь на международном опыте и практиках [8].

Одна из важных основ государственной политики нашей страны является создание условий для обеспечения граждан жильем, безопасного и качественного их проживания в занимаемом жилище. Жилище представляет собой одну из основных составляющих достойного жизненного уровня [1].

Состояние жилищного фонда – это, один из важнейших показателей, характеризующих его благополучие и уровень социально-экономического развития. Поэтому организация его безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания – это, важнейшая задача, которая стоит перед органами управления. Эффективная система управления жилищным фондом может быть создана только совместными усилиями государственных органов, управляющих организаций и собственников жилья.

Для более детального понимания, что такое вообще управление жилищным фондом, необходимо исследовать сущность и структура понятия «жилищный фонд», выявить особенности системы его регулирования и управления.

Жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных на территории государства, включая как индивидуальные дома, так и многоквартирные жилые дома (МЖД), предназначенные для постоянного или

временного проживания граждан. Это понятие охватывает жильё различных типов и форм собственности, а также состояния, как показано на рисунке 1.

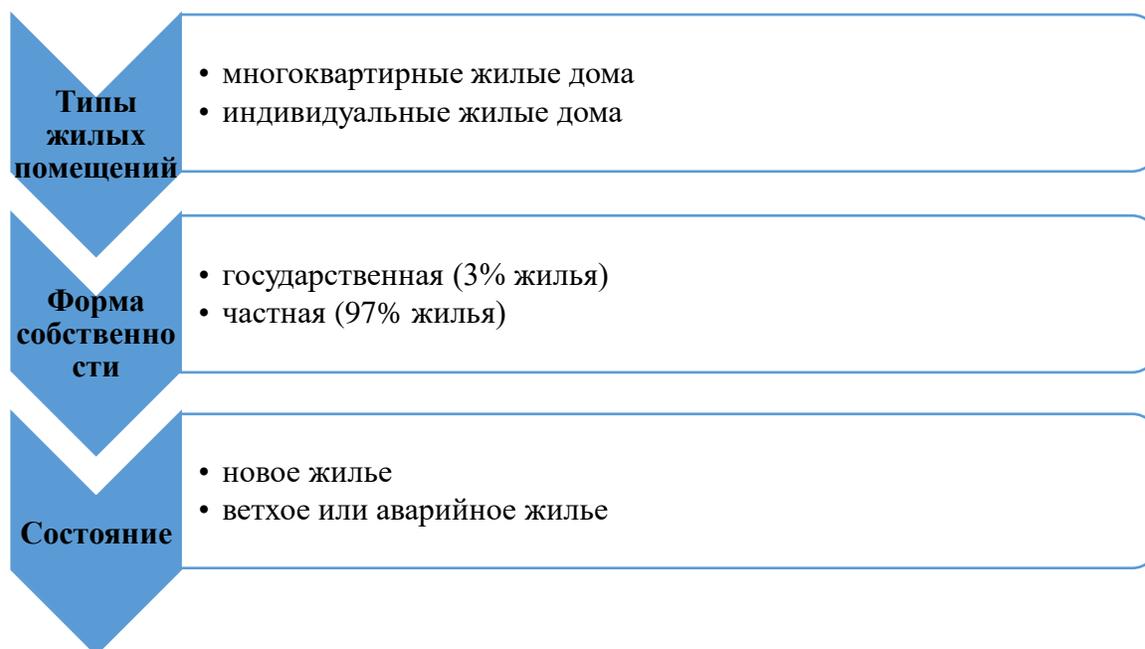


Рисунок 1 – Классификация структуры жилищного фонда

Примечание – Составлено на основании источника [9]

По последним данным Бюро национальной статистики общая площадь жилищного фонда за 2023 год составила 419058,1 тыс.м², в том числе в городской местности 274547,1 тыс.м², в сельской местности 144511,0 тыс.м². По сравнению с предыдущим годом увеличилась на 13899,5 тыс. м².

Статистика динамики жилищного фонда и состояния в разрезе регионов показаны в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 - Статистика динамики жилищного фонда РК

Жилищный фонд – всего, млн. кв. м., в том числе:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	государственная	8,0	8,2	8,1	7,5	7,7	7,9	7,9	8,3	9,3
частная	328,9	332,4	334,5	339,9	348,7	356,4	365,4	379,4	395,9	409,5
Гор. жилфонд, млн. кв. м.	210,8	214,6	216,1	219,1	226,1	231,4	238,8	250,3	263,9	274,5
Сел. жилфонд, млн. кв. м.	126,1	126,0	126,5	128,3	130,3	132,9	134,5	137,5	141,2	144,5

Примечание – Составлено автором из источника [16]

Таблица 2 - Общая площадь жилищного фонда РК в разрезе регионов

Регионы	Всего	В том числе:			
		гор. нас. пункт тыс. кв. м	СНП тыс. кв. м	частная тыс. кв. м	государственная тыс. кв. м
по Республике	419 058,1	274 547,1	144 511,0	409 503,9	9 554,2
Абай	12 146,9	7 420,1	4 726,9	11 877,8	269,1
Акмолинская	19 129,8	9 727,8	9 402,0	18 896,8	233,1
Актюбинская	19 753,1	15 451,7	4 301,4	19 368,7	384,4
Алматинская	28 282,9	4 563,1	23 719,8	28 041,4	241,5
Атырауская	16 023,0	9 126,6	6 896,4	15 437,4	585,6
ЗКО	14 837,9	9 056,8	5 781,1	14 587,9	250,0
Жамбылская	19 483,3	9 769,5	9 713,8	19 039,1	444,1
Жетісу	12 193,5	5 737,6	6 455,9	11 812,3	381,2
Карагандинская	26 321,8	21 364,3	4 957,6	25 592,4	729,4
Костанайская	18 927,6	11 685,8	7 241,8	18 679,0	248,6
Кызылординская	17 656,5	8 744,8	8 911,7	16 117,1	1 539,4
Мангистауская	18 377,2	9 174,9	9 202,3	18 236,1	141,1
Павлодарская	17 067,4	12 244,1	4 823,3	16 060,7	1 006,7
СКО	12 712,4	5 845,4	6 867,0	12 432,5	279,9
Туркестанская	34 373,9	9 241,8	25 132,1	34 065,8	308,1
Ұлытау	4 759,7	3 644,9	1 114,8	4 512,0	247,7
ВКО	15 681,9	10 418,7	5 263,2	15 394,4	287,6
г. Астана	33 896,3	33 896,3	-	32 978,3	918,0
г. Алматы	54 870,7	54 870,7	-	53 996,2	874,6
г. Шымкент	22 562,2	22 562,2	-	22 378,1	184,1
Примечание – Составлено автором из источника [16]					

Состояние жилищного фонда в различных регионах Казахстана отличается значительным разнообразием, отражая как экономические, так и географические особенности страны.

В крупных городах и промышленных центрах, таких как Астана, Алматы и Шымкент, наблюдается относительно высокий уровень развития жилищной инфраструктуры. Здесь активно ведется строительство новых жилых комплексов, внедряются современные технологии и стандарты управления многоквартирными домами. Наравне с новыми домами в регионах имеются не малое количество ветхого и аварийного жилья, а также жилья требующего капитального ремонта.

По данным местных исполнительных органов на 1 января 2024 года жилой фонд республики выглядит следующим образом, как показано в таблице 3.

Таблица 3 - Сводная таблица состояния жилищного фонда РК

Регион/Область	Кол-во МЖД в области	Аварийные МЖД	Ветхие МЖД	МЖД, требующие капитального ремонта
Акмолинская	3687	9	0	2100
Актюбинская	2540	30	0	475
Алматинская	1986	3	24	53
Атырауская	1789	107	0	257
ВКО	3716	42	0	213
Жамбылская	2119	0	5	762
ЗКО	2003	61	393	1280
Карагандинская	6647	27	49	1059
Костанайская	3522	4	26	1487
Кызылординская	1222	55	0	532
Мангистауская	1705	0	132	282
Павлодарская	2457	2	64	195
СКО	1837	27	142	901
Туркестанская	1708	10	8	224
г. Алматы	8879	0	1388	4657
г. Астана	3097	206	0	362
г. Шымкент	2240	48	59	62
Жетісу	1648	38	0	836
Абай	1940	22	90	1252
Ұлытау	1453	59	485	636
ИТОГО	56195	750	2865	17625
Примечание – Составлено автором из источника [19]				

Сегодня значительная часть существующего жилищного фонда страны построено в 50-70-х годах и не отвечает архитектурно-планировочным и техническим требованиям, не соответствуют современным стандартам и показателям энергосбережения. В настоящее время каждый третий дом нуждается в проведении капитального и текущего ремонта. Поэтому предотвращение дальнейшего разрушения жилых зданий и их сохранение должны стать первоочередными мерами в жилищном секторе.

Управление жилищным фондом – это, комплекс мероприятий, направленных на обеспечение надлежащего содержания, эксплуатации, ремонта и реконструкции жилых помещений, а также на предоставление жилищно-коммунальных услуг. Это включает в себя регулирование отношений между собственниками жилья, управляющими компаниями и государственными органами. Вся хронология действий должна отражаться и подтверждаться документально.

В целом, управление должно быть отдельным, только в этом случае будет возможным выстроить планы, прогнозы, снижать или увеличивать затраты. В

дальнейшем только на основании данного документа можно будет понять историю дома.

Само понятие «управление» относится к категории, которая характерна для отрасли административного права, именуемой «правом управления». Управление в любой форме основывается на наборе принципов, которые субъекты реализуют через выполнение определенных функций, используя конкретные методы.

Организация управления жилищным фондом включает в себя разработку стратегий и программ управления, определение целей и задач, формирование системы управления, а также контроль и координацию деятельности всех участников процесса. Это направлено на повышение эффективности управления жилищным фондом и улучшение условий проживания граждан.

На сегодня взаимодействие в управлении жилищным фондом регулируется Законом РК «О жилищных отношениях», где определены компетенции Правительства РК, Уполномоченного органа и МИО, структура выглядит следующим образом, как показано на рисунке 2.



Рисунок 2 - Структура взаимодействия в управлении жилищным фондом

Примечание – Составлено на основании источника [9]

В стране управление жилищным фондом регулируется Законом «О жилищных отношениях». Этот закон определяет права и обязанности всех участников жилищных отношений, включая собственников жилья государственные органы.

Собственники жилья имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться своими жилыми помещениями.

Они обязаны поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии и своевременно оплачивать коммунальные услуги.

Государственные органы и МИО (акиматы) ответственны за реализацию государственной жилищной политики, контроль и надзор за состоянием жилищного фонда.

Министерство промышленности и строительства (МПС), как уполномоченный орган координирует и регулирует деятельность в сфере жилищных отношений на национальном уровне. Орган – разрабатывает и утверждает нормативные акты в сфере жилищных отношений, координирует реализацию государственных программ в области жилищного строительства и капитального ремонта жилого фонда.

МИО (Акиматы) – отвечают за выполнение государственных жилищных программ на местном уровне, контролируют соблюдение законодательства в сфере жилищных отношений, организуют и проводят капитальные ремонты и модернизацию жилых зданий. Взаимодействуют с управляющими компаниями для обеспечения качественного содержания и эксплуатации жилых домов.

Важным элементом взаимодействия является обмен информацией о состоянии жилого фонда, выполнении программ и планов, а также регулярная отчетность органов местного самоуправления перед министерствами.

Закон предусматривает государственные программы и субсидии для поддержки жилищного строительства и модернизации коммунальной инфраструктуры.

Управление жилищным фондом в стране представляет собой комплексный процесс, в котором задействованы различные государственные и муниципальные органы. Закон обеспечивает правовую основу для взаимодействия всех участников жилищных отношений, устанавливает их права и обязанности, а также регулирует механизмы финансирования и поддержки жилищного сектора. Эффективное сотрудничество между министерствами, акиматами и управляющими компаниями является ключевым фактором в обеспечении надлежащего состояния и эксплуатации жилищного фонда страны.

Методы управления представляют собой различные способы и приемы, используемые для выполнения управленческих функций. Эти методы можно классифицировать на две основные категории:

Административные, которые включают в себя обязательные предписания для адресатов, а также меры наказания и материального поощрения.

Экономические методы, ориентированные на предоставление объекту управления возможности выбора оптимального варианта действий посредством экономических инструментов, таких как ценообразование, кредитование, получение прибыли и другие экономические механизмы.

В данном разделе научной работы освещаются ключевые изменения в жилищной политике РК, произошедшие на фоне обширных социально-экономических преобразований последних лет.

С момента обретения независимости, Казахстан столкнулся с необходимостью проведения масштабных реформ, включая переход от централизованного управления к рыночной экономике, что неизбежно затронуло и жилищную сферу.

Существовавшая система управления МЖД в форме кооперативов собственников квартир или КСК не соответствовало необходимым требованиям сегодняшнего дня. Низкий уровень профессионализма, невысокий уровень качества услуг порождали многочисленные жалобы и, как следствие, снижение доверия собственников квартир к деятельности управляющих компаний. Вместе с тем и сами собственники квартир занимали пассивную позицию в вопросах организации управления и содержания объекта кондоминиума.

Малое количество домов, управляемых одной компанией, действовавшие тарифы на эксплуатационные расходы 17 тенге не позволяли в полной мере обеспечивать соответствующий уровень обслуживания.

По оценке деятельности КСК, можно сказать, что на определенном промежутке времени КСК свою миссию выполнили. На своих плечах, практически в одиночку они вынесли весь груз проблем жилищного фонда. Подавляющее большинство руководителей и сотрудников КСК добросовестно выполняют свою работу. И за это мы должны быть им благодарны.

Но в основе жилищной реформы лежит стремление к формированию открытого и конкурентного рынка жилья, что требует разработки новых подходов к решению проблем в этой области, направленных на повышение социальной ориентированности реформ.

На данном этапе реформирования основной целью становится развитие конкурентных начал в сфере управления жилищным фондом и механизмов самоуправления посредством привлечения к вопросам управления и обслуживания непосредственных собственников жилья, в том числе, через различного рода их объединения.

В рамках реализации жилищной реформы с начала 2020 года в республике осуществляется переход на новые формы управления многоквартирными жилыми домами: объединение собственников имущества (ОСИ) и простые товарищества (ПТ) в целях совершенствования действующего законодательства Республики Казахстан в сферах жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства вносятся изменения в действующие законодательные акты.

На сегодняшний день, по республике подлежит созданию ОСИ/ПТ 46 714 МЖД обеспечен переход 45 685 домов или 97,8 %, в том числе на форму ОСИ перешли 6 450 МЖД, на форму ПТ – 39 235 МЖД [17].

Взаимодействие в сфере управления жилищным фондом осуществляется на различных уровнях и включает в себя координацию действий между государственными органами на республиканском и местном уровнях, управляющими компаниями, ассоциациями собственников жилья и самих собственников. Это взаимодействие направлено на разработку и реализацию государственной жилищной политики, законодательное регулирование, финансирование жилищного строительства и контроль за деятельностью управляющих компаний.

Взаимодействие в управлении жилищным фондом осуществляется в нескольких этапах: 1) при строительстве и ввода в эксплуатацию жилья, 2) при эксплуатации жилищного фонда, 3) при проведении капитального ремонта, модернизации 4) при реновации жилья. Реализация этапов выглядит следующим образом, как показано на рисунке 3.



Рисунок 3 - Этапы взаимодействия в управлении жилищным фондом

Примечание – Составлено на основании источника [9]

Взаимодействия при строительстве МЖД

Регулирование строительства жилья в Казахстане осуществляется на основании четкой законодательной базы и активного участия государственных органов. Весь процесс – от выбора земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию – контролируется и регулируется для обеспечения качества, безопасности и доступности жилья для населения. Государственные программы и поддержка играют важную роль в стимулировании жилищного строительства и улучшении жилищных условий граждан.

Государственные органы разрабатывают и утверждают планы зонирования и генеральные планы развития территорий, включая выделение земель под жилищное строительство.

В соответствии с законодательством, застройщики получают разрешение на строительство от местных органов власти. Этот процесс включает проверку соответствия проекта строительным нормам и стандартам.

Правительство может предоставлять субсидии, льготы или финансовую поддержку для строительства социального и доступного жилья.

Частные застройщики инициируют проекты строительства, разрабатывают проекты и получают необходимые разрешения.

Инвесторы вкладывают средства в строительство новых жилых объектов.

Собственники могут участвовать в государственных программах, получая субсидии или льготные условия для строительства [10].

Взаимодействие при проведении капитального ремонта, модернизации МЖД осуществляется Правилами проведения капитального ремонта МЖД согласно приказа Министра МПС №246.

Согласно законодательству центральные государственные органы (ЦГО) обеспечивают разработку нормативно-правовых актов (НПА) в сфере капитального ремонта МЖД. Министерство промышленности и строительства (МПС) согласовывают с Министерством юстиции (МЮ) правила проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, далее Министерством финансов (МФ) из республиканского бюджета (РБ) предоставляются бюджетные кредиты под 0,1% на 7 лет для проведения капитального ремонта МЖД.

МИО являются ответственными за организацию и проведение капитального ремонта на местном уровне, направляют в ЦГО заявку, после согласования которого получают денежные средства из РБ в виде бюджетного кредита.

Справочно: В целях реализации данного пункта разработан методический документ «Стандарт комплексной застройки городов» (утвержден приказом КДСЖКХ №134-нқ от 30.06.2022 года). Документ включает в себя 6 книг и 4 каталога, составляющие свод рекомендаций развития качественной, доступной жилой и многофункциональной застройки городских территорий. Стандарты переданы для использования в регионы. В настоящий момент регионами начата разработка дизайн-кода, а также обустройству жилых домов.

Согласно Правилам проведения капитального ремонта, а также Закона «О жилищных отношениях» местные исполнительные органы вправе при наличии средств местного бюджета (МБ) осуществлять организацию и финансирование по капитальному ремонту фасадов, кровли МЖД, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту [11].

Взаимодействие в рамках реновации аварийного и ветхого жилья реализуется согласно Концепции развития ЖКХ на 2023–2029 годы, утвержденного постановлением Правительства РК №736, которая позволяет осуществлять

комплексную реконструкцию «старых» кварталов городов путем сноса аварийного (ветхого) жилья и переселения из него граждан в порядке реквизиции жилого дома и земельного участка.

Для этого, МИО принимают программу реновации жилищного фонда и устанавливают в ней механизм и критерии реализации, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации.

Так, данная программа утверждена только в г. Астана, на стадии утверждения в Актыбинской области и г. Шымкент. Другими регионами работа в данном направлении ведется не на должном уровне.

Финансирование проектов реновации жилищного фонда осуществляется за счет местного бюджета и иных источников: привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы ГЧП, займы БВУ, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора.

В настоящее время местные исполнительные органы всех 20 регионов утвердили дорожные карты по реновации, с точным указанием количества МЖД, их адресов, а также количества собственников.

Вместе с тем, необходимо отметить, что регионы при утверждении дорожных карт, МИО учитывали лишь реальные возможности своего бюджета и иных источников. Согласно утвержденным дорожным картам регионов к 2029 году только 16 471 (41,2%) собственников аварийного и ветхого жилья будут обеспечены новым жильем.

Стоит отметить, что реализация данной программы в регионах имеет ряд проблем, такие как: нехватка финансовых средств, так как местный бюджет не всех регионов имеет возможность в выделении средств, низкий уровень привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы ГЧП [12].

Взаимодействие в рамках эксплуатации МЖД осуществляется Правилами по управлению и содержанию МЖД согласно приказа Министра МНЭ №108, устанавливает основные требования и порядок, касающиеся управления объектами кондоминиума и содержания их общего имущества.

Установленный порядок взаимодействия государственных органов, собственников жилья и управляющих организаций направлен на поддержание надлежащего состояния общего имущества, обеспечение прозрачности и эффективности управления, а также на защиту интересов всех участников жилищных отношений.

Но на сегодня сфера эксплуатации МЖД является самой мало изученной и требует более детального исследования [13].

1.2. Зарубежный опыт управления жилищным фондом

Управление жилищным фондом является одной из ключевых задач государственной политики во многих странах мира. Эффективное взаимодействие государственных органов в этой сфере играет важную роль в обеспечении доступности и качества жилья, что, в свою очередь, влияет на социальную

стабильность и экономическое развитие общества. Введение международных практик управления жилищным фондом может предоставить полезные уроки и идеи для улучшения национальных стратегий.

В данном проекте рассматривается международный опыт взаимодействия государственных органов в управлении жилищным фондом с акцентом на европейские государства.

Для экономики Казахстана улучшение жилищно-коммунального комплекса является приоритетной задачей, создающей условия для повышения социального уровня жизни населения. Исследование актуально благодаря зарубежному опыту Европейских стран, США, Россия, Япония и Белорусии, который помогает формировать рекомендации для решения ключевых проблем в управлении жилищным фондом.

В разделе подчеркивается важность трансформации жилищной сферы и плавного перехода к управлению имуществом. Исследовательские инновационные стратегии требуют новых навыков, включая способность к поиску, адаптации, разнообразию и автономии в принятии решений, а также поддержку со стороны высшего руководства. Эти стратегии приводят к созданию новой бизнес-модели управления МЖД.

Зарубежный опыт взаимодействия государственных органов в управлении жилищным фондом показывает, что существуют множество моделей управления в сфере ЖКХ, здесь главное нужно перенять и адаптировать под свои реалии.

К примеру, при написании Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы опыт зарубежных стран продемонстрировал наиболее подходящие механизмы реализации проектов по развитию и модернизации коммунальной инфраструктуры в Казахстане с привлечением государственных инвестиций, таких как целевые трансферты и субсидии, используя примеры Европейского союза [14].

В большинстве зарубежных стран управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности. Управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность за содержание здания несет объединение собственников жилья.

Финляндии

В Финляндии коммунальная инфраструктура принадлежит городу, тогда как множество электростанций являются частными, и теплоснабжение централизовано. Горожане имеют право и возможность выбирать поставщиков услуг. Компании, занимающиеся электро-, газо- и водоснабжением, водоотведением, сбором и переработкой отходов, работают по контрактам с муниципалитетами. Существуют разные типы контрактов: на эксплуатацию систем, на ремонт или строительство новых объектов, включая инфраструктуру ЖКХ для новых районов. Заказы распределяются через тендеры с регулярным муниципальным контролем.

Использование грантов Европейского союза

Около 65% проектов в области водоснабжения и санитарии использовали гранты ЕС для подготовки проектной документации, анализа затрат и выгод, поддержки подразделений по реализации проектов, повышения потенциала местных властей, совершенствования эксплуатации и технического обслуживания существующих систем.

Государственно-частное партнерство (ГЧП)

Многие инфраструктурные проекты водоснабжения и водоотведения реализуются через ГЧП:

Голландская модель: государственное владение и управление ЖКХ через частное предприятие.

Французская модель: передача государственных активов ЖКХ под управление частному сектору через механизмы ГЧП.

Применение этих моделей зависит от эффективной тарифной политики и состояния инженерной инфраструктуры. Передача объектов с высокой степенью износа может вызвать рост тарифов для привлечения инвестиций на замену сетей, что требует усиленных мер государственной поддержки для социально уязвимых слоев населения.

Британская модель: предполагает приватизацию объектов ЖКХ, ограничивая роль государства регулированием и поддержкой сектора. В Казахстане этот подход был применен в рамках Комплексного плана приватизации на 2021-2025 годы, хотя он несет риски недостаточного привлечения частных инвестиций и ухудшения качества услуг.

Модели для Казахстана

В Казахстане планируется применять разные модели управления ЖКХ в зависимости от состояния инфраструктуры и специфики предприятий.

Например, для модернизации коммунальной инфраструктуры в России действует Фонд содействия реформированию ЖКХ, финансируемый за счет Фонда национального благосостояния.

Для повышения надежности коммунальных систем, снижения потерь и аварийности, сокращения затрат, такие страны как США, ОАЭ, Южная Корея и Сингапур автоматизировали и оцифровали производственные процессы систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Казахстан также планирует автоматизировать деятельность предприятий водоснабжения и водоотведения за счет государственного бюджета.

Мировой опыт внедрения цифровых технологий в жилищно-коммунальной сфере представляет интерес для Казахстана и станет приоритетным направлением развития коммунальной инфраструктуры. Применение этих технологий будет сопровождаться совершенствованием тарифной политики для привлечения инвестиций в развитие коммунальной инфраструктуры [15].

Учитывая, что при реализации новой жилищной реформы акцент был сделан на опыт Германии, который направлен на продуманное государственное

регулирование и активную гражданскую позицию в создании объединений собственников жилья (ОСЖ), хотел бы остановиться не нем более детальной.

В Германии управление жилищным фондом основывается на тесном сотрудничестве между федеральными, земельными и муниципальными органами власти. Основным органом, отвечающим за жилищную политику, является Федеральное министерство строительства, жилья и городского развития. Важными аспектами немецкого опыта являются:

- программа социального жилья (Sozialer Wohnungsbau) поддерживается государственными субсидиями и налоговыми льготами, что способствует строительству и реновации доступного жилья.

- земельные и муниципальные органы власти играют ключевую роль в реализации жилищной политики, включая планирование, финансирование и контроль за выполнением программ.

- широкое участие граждан и неправительственных организаций в процессе принятия решений по вопросам жилищной политики, что способствует большей прозрачности и эффективности.

Жилой фонд Германии делится на три категории: жилье социального найма, жилье коммерческого найма и жилье частных собственников.

Форма управления зависит от формы собственности, муниципальное и частное жилье. Муниципальный (федеральный) жилищный фонд в Германии невелик, и существует тенденция к его продаже жилищным компаниям. Муниципалитеты часто остаются мажоритарными акционерами этих компаний, что позволяет им влиять на жилищную политику.

За обслуживание «социальных домов» отвечает компания, нанятая собственником. Жильцы при заселении подписывают договор, в котором прописаны их обязанности, такие как уборка подъезда или придомовой территории. Нарушение договора влечет штрафные санкции.

Помимо государственного регулирования, в Германии существуют местные нормативно-правовые акты, отражающие специфику конкретной земли и касающиеся условий проживания общины. Союзы оказывают членам юридическую и техническую помощь. Раз в год вручается премия за гражданскую активность.

Опыт Германии демонстрирует, что успешное управление жилищно-коммунальной инфраструктурой требует не только государственного регулирования, но и активного участия различных ассоциаций, союзов и гражданских структур. Это позволяет создать устойчивую и эффективную систему управления, способную отвечать на вызовы и потребности общества, обеспечивая при этом высокий уровень качества жизни населения. Этот подход может служить ценным примером для других стран, стремящихся улучшить свои жилищно-коммунальные системы [8].

Франция

Во Франции управление жилищным фондом также осуществляется на нескольких уровнях: национальном, региональном и муниципальном. Основные особенности французского опыта включают:

- Национальная стратегия жилья, где Министерство жилищного строительства и устойчивого развития разрабатывает общенациональные стратегии, направленные на увеличение предложения доступного жилья и улучшение жилищных условий;

- Роль местных органов власти, в котором муниципалитеты активно участвуют в реализации национальных программ, включая предоставление земель под застройку, контроль за строительством и управление социальным жильем.

- Государственно-частное партнерство, где важную роль играет сотрудничество между государственными органами и частным сектором в строительстве и управлении жилыми зданиями, что позволяет привлекать дополнительные инвестиции и экспертизу [15].

Швеция

Шведская модель управления жилищным фондом отличается высоким уровнем координации между различными уровнями власти и широким участием общественных организаций. Центральное Правительство устанавливает общие рамки и стандарты жилищной политики, тогда как муниципалитеты занимаются конкретной реализацией программ и проектов. Широко распространены жилищные кооперативы, которые управляются самими жильцами. Это способствует более ответственному отношению к управлению недвижимостью и участию в процессе принятия решений.

В Швеции существуют специализированные жилищные суды, которые обеспечивают прозрачность и справедливость в разрешении споров между жильцами и управляющими компаниями.

Управление многоквартирными домами (МКД) в этой стране осуществляется двумя основными типами структур: товариществами собственников и жилищными компаниями, которые могут быть как муниципальными, так и частными. Эти организации владеют почти всеми помещениями в МКД, а жильцы либо арендуют жилье у жилищных компаний, либо являются членами кооперативов. Большинство арендаторов состоят в «Шведском союзе квартиросъемщиков» (ШСК), крупной государственной организации.

Шведский союз квартиросъемщиков и жилищные компании играют важную роль в регулировании арендной платы и поддержании качественного состояния жилого фонда. Вовлечение всех проживающих в процесс принятия решений и дополнительные услуги, такие как гостевая парковка, способствуют созданию комфортной и стабильной жилой среды. Этот опыт может служить примером для других стран, стремящихся улучшить управление и условия проживания в многоквартирных домах.

Основные функции ШСК включают регулирование квартплаты и лоббирование интересов граждан. Жилищные компании обязаны согласовывать стоимость содержания дома с ШСК, который имеет право корректировать ее в интересах жильцов и на основе целесообразности.

Жилищные компании, являясь прямыми владельцами жилья, несут ответственность за качество квартир. Жильцы могут требовать капитальный ремонт не только в подъездах и на придомовой территории, но и в своих квартирах. В капитальный ремонт входят сантехника и крупная мебель, такая как кухонный гарнитур или встроенный шкаф. Если квартира сдается в субаренду, ответственность за состояние жилья переходит к арендатору.

В кооперативах процесс аналогичен, но финансирование осуществляется за счет паевых взносов, которые устанавливаются голосованием самих жильцов.

Одним из отличий Швеции является участие в общем собрании собственников не только владельцев площадей, но и всех проживающих, что обеспечивает более демократичный процесс принятия решений.

В Швеции в многоквартирных домах часто имеется гостевая парковка для автомобилей. Средства, собранные с её использования, направляются в фонд дома и используются для улучшения его благополучия.

Кроме всех вышеперечисленных аспектов, в Швеции имеется еще одно приятное отличие – наличие гостевых парковок в многоквартирных домах. Собранные с их использования средства направляются на улучшение благополучия дома, что является еще одним примером того, как жильцы и управляющие структуры совместно заботятся о поддержании высокого качества жизни в Швеции [15].

Опыт зарубежных стран демонстрирует, что для успешного развития и модернизации коммунальной инфраструктуры Казахстану необходимо использовать комплексный подход, включающий:

- использование целевых трансфертов и субсидий, по примеру Европейского союза, для подготовки проектной документации и поддержки реализации проектов.
- применение моделей ГЧП, таких как голландская и французская, для привлечения частных инвестиций и эффективного управления коммунальной инфраструктурой. Это потребует разработки эффективной тарифной политики и мер государственной поддержки для социально уязвимых слоев населения.
- продолжение приватизации объектов ЖКХ, как это было сделано в рамках Комплексного плана приватизации, с учетом рисков недостаточного привлечения частных инвестиций и ухудшения качества услуг.
- внедрение цифровых технологий и автоматизация производственных процессов, по примеру США, ОАЭ, Южной Кореи и Сингапура, для повышения надежности, снижения потерь и аварийности на сетях.

- применение различных моделей управления ЖКХ в зависимости от состояния инфраструктуры и специфики предприятий, что позволит гибко подходить к модернизации коммунальных систем.

- поддержка наращивания потенциала местных органов власти и повышение их организационной эффективности, что обеспечит более эффективное управление и эксплуатацию существующих систем.

Реализация этих стратегий потребует координированных усилий всех уровней правительства и частного сектора. Внедрение лучших практик из зарубежного опыта позволит Казахстану создать современную и устойчивую коммунальную инфраструктуру, улучшить качество жизни населения и обеспечить устойчивое экономическое развитие.

2 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ (на примере г. АСТАНА)

2.1. Анализ текущей ситуации жилищного фонда города

Астана является одним из наиболее динамично развивающихся городов Центральной Азии. С момента переноса столицы из Алма-Аты в 1997 году, город

претерпел значительные изменения в экономическом, социальном и инфраструктурном планах.

Настоящий анализ посвящен текущей ситуации жилищного фонда города.

На сегодня жилой фонд города насчитывает 3309 МЖД, из которых 2453 МЖД в удовлетворительном состоянии, 362 МЖД требуют капитального ремонта, 288 МЖД замены лифтов и 206 МЖД подлежат сносу. Состояние жилищного фонда города показан на рисунке 3.

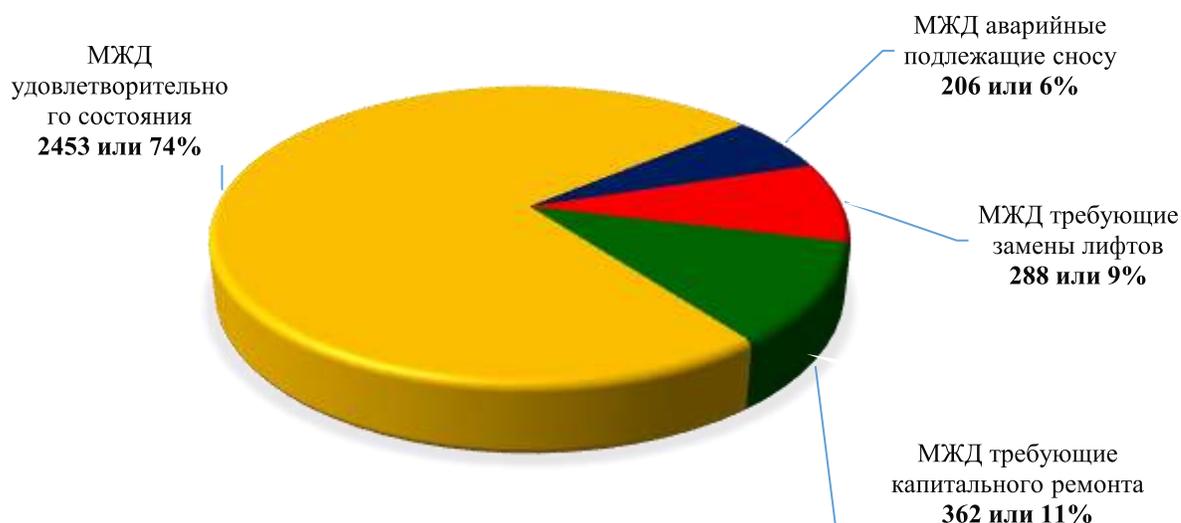


Рисунок 3 - Состояния жилищного фонда г. Астана

Примечание – Составлено на основании источника [18]

В последние годы в городе активно реализуются программы жилищного строительства, направленные на обеспечение населения доступным и качественным жильем, строятся как многоэтажные жилые комплексы, так и коттеджные поселки, что способствует разнообразию жилищных предложений.

В Астане наблюдается активное развитие жилищного сектора, что обусловлено быстрыми темпами урбанизации и экономического роста. Город привлекает значительные инвестиции в строительство, что приводит к появлению новых жилых комплексов и микрорайонов.

Объем инвестиций в основной капитал за 4 месяца текущего года составил 368958,2 млн.тенге, или 120,3% к аналогичному периоду 2023 года.

В январе-апреле 2024 года объем строительных работ и услуг в Астане достиг 127493,8 млн тенге, что составляет 126,9% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Значительный рост наблюдается в сфере жилищного строительства, где общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 34,1%, достигнув

1285,8 тыс. м². Особенно заметен рост в МЖД, где введено в эксплуатацию 1264,3 тыс. м², что на 34,9% больше по сравнению с предыдущим годом [16].

Эти показатели свидетельствуют о продолжающемся росте и развитии строительного сектора в Астане, что позитивно влияет на удовлетворение спроса на жилье и улучшение жилищных условий горожан.

Однако, несмотря на позитивные показатели в сфере жилищного строительства, существует ряд слабых сторон и вызовов, связанных с быстрым развитием строительства. Одной из основных проблем является недостаточная проработка инженерных сетей и коммуникаций, что вызывает серьезные опасения относительно их способности обслуживать увеличивающийся объем квартир. Возникает вопрос на сколько готовы инженерные сети?

Другой серьезной проблемой является недостаточное обеспечение горожан социальными объектами, такими как детские сады, школы и поликлиники. Быстрое возведение новых жилых комплексов без соответствующего развития социальной инфраструктуры приводит к дефициту мест в детских садах и школах, что, в свою очередь, вызывает социальное недовольство и напряженность среди жителей. Примером таких вызовов может служить новый 25-этажный ЖК «7Я» в Алматинском районе, где имеется свыше 1000 квартир, в которых проживают детей дошкольного возраста до 1500, школьного свыше 2000. Уже сейчас наблюдается серьезная нехватка мест в образовательных учреждениях, что вынуждает родителей искать альтернативные решения или же сталкиваться с длительными очередями. Рост числа новых жильцов создает дополнительное давление на медицинские учреждения, что может привести к ухудшению качества медицинских услуг из-за перегруженности поликлиник и больниц. Это особенно актуально в новых районах, где инфраструктура развивается медленно и не успевает за темпами строительства жилых зданий.

В ходе анализа видно, что наряду с успешными показателями в строительстве, Астана сталкивается с необходимостью комплексного и сбалансированного подхода к развитию городской инфраструктуры. Без адекватного планирования и инвестиций в инженерные сети и социальные объекты, существует риск ухудшения качества жизни горожан, что может нивелировать положительные эффекты от активного жилищного строительства.

Быстрые темпы строительства новых жилых комплексов и высотных зданий значительно увеличили нагрузку на существующую инфраструктуру, которая не всегда справляется с новыми вызовами.

Одной из ключевых проблем является водоснабжение. С увеличением числа новых зданий и жилых комплексов потребность в воде резко возросла, что вызывает серьезные перебои в водоснабжении. Примером служат жилые дома расположенные на пересечении улицы Сыганак, улицы Ч. Айтматова, улицы К. Мухамедханова и проспекта Туран, на постоянной основе поступают жалобы жителей на отсутствие водоснабжения, в ходе выездов и разбирательств по данным

вопросам, выявляются факты отсутствия давления на манометре с города, порой данные показатели варьируются ниже 0,2 мПа и на 0 отметки.

По данным объектам, УЖЖИ проводится работа с обслуживающими организациями (ОСИ, КСК) по необходимости перенастройки работы насосных станции на пониженном давлении 0,2 - 0,3 мПа, в домах с наименьшими показателями настройка насосных станции перенастраиваются под 0 мПа и работают в постоянном режиме на износ, что в дальнейшем может привести к поломке насосов [18].

Канализация также представляет собой серьезный вызов для города, существующая канализационная инфраструктура часто не справляется с объемом сточных вод, что приводит к переполнению канализационных сетей и частым засорам. Системы очистки сточных вод требуют значительного обновления и расширения. Без инвестиций в модернизацию очистных сооружений и расширение канализационных сетей, город рискует столкнуться с экологическими проблемами, связанными с загрязнением водоемов и почвы.

Анализ ситуации показывает, что необходимо уделить серьезное внимание к состоянию и развитию инженерных сетей. Без комплексного подхода к модернизации и расширению водопроводных и канализационных систем, существует риск возникновения экологических проблем. Инвестиции в инфраструктуру и тщательное планирование развития инженерных сетей являются критически важными для устойчивого роста города.

Реализацию жилищной политики по городу осуществляет ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Астаны», которая создана в 2020 году.

Данный орган обеспечивает предоставления жилья из коммунального жилищного фонда, реализует государственной политики в сфере жилищных отношений, осуществляет государственный контроль в сфере управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, государственный надзор в области промышленной безопасности [18].

Управление состоит из 7-ми отделов, из которых жилищной сферой занимается отдел жилищной инспекции, в котором работают всего 7 сотрудников: 1 руководитель и 6 главных специалистов, которые координируют и контролируют жилищно-коммунальное хозяйство всего города. Из-за большого объема работ в управлении существует сильная текучесть кадров, что в свою очередь влияет на качество работ.

Не смотря на трудности, Отделом проводится работа по техническому надзору и инвентаризации жилищного фонда города, координации работы по переходу на новые формы управления ОСИ, проведению капитального ремонта и модернизации и реновации.

По городу количество МЖД, требующих проведения капитального ремонта составляет 362, проведение капитального ремонта и замены лифтового

оборудования 288 единиц, а также к сносу аварийно-ветхого жилья до 2029 года подлежат 206 МЖД.

Также важно отметить, что вместе с ростом числа новых жилых объектов увеличивается потребность в их качественном обслуживании и эксплуатации.

В настоящее время в столице насчитывается 3309 МЖД, из которых переходу на новые формы управления объектом кондоминиума подлежит 3020 МЖД, остальные 289 МЖД не подлежат переходу по причинам того, что относятся к ведомственным, аварийным домам, общежитиям малосемейного типа, а также МЖД до 6 квартир.

В 3020 МЖД подлежащих переходу, создано 940 ОСИ в 1116 МЖД, а также 1836 ПТ. В целом, на новые формы управления перешло 2952 МЖД (97,7%) [18].

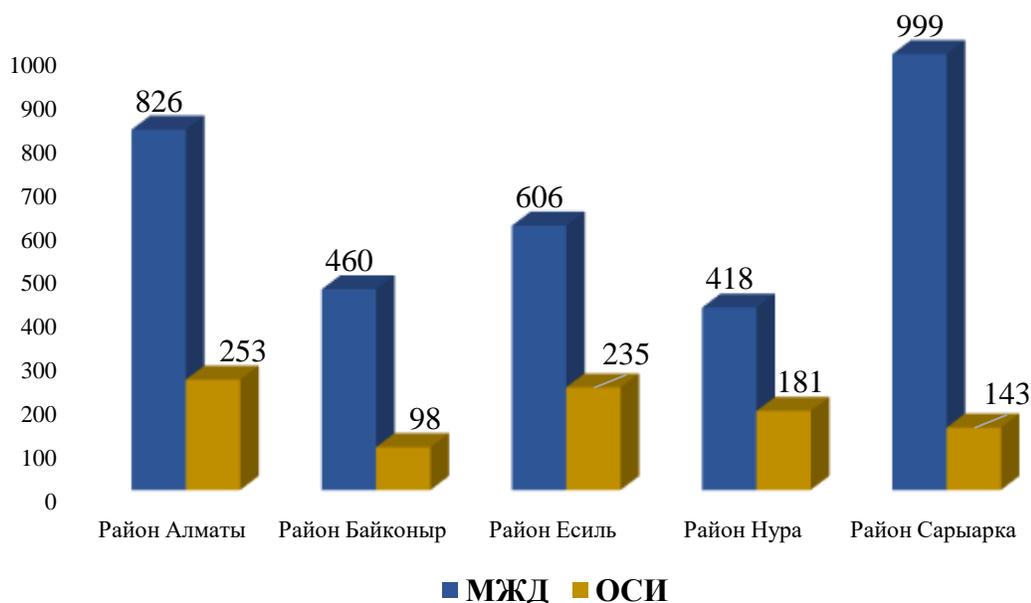


Рисунок 4 – Статистика МЖД по переходу на ОСИ по районам города

Примечание – Составлено на основании источника [18]

Относительно вопроса проводимых работ в рамках модернизации и капитальному ремонту, в 2013 году постановлением акимата города Астаны образована специализированная организация ТОО «Өркен қала», которая в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года проводит модернизацию имеющегося жилищного фонда из местного бюджета [18].

Рассмотрим детально проведение капитального ремонта на местном уровне, в соответствии Порядка проведения капитального ремонта, согласно Приказа Министра МИИР №246 от 29.04.2020 г. [11], как видно на рисунке 5.



Рисунок 5 – Схема проведения капитального ремонта из РБ и МБ

Примечание – Составлено на основании источника [18]

С момента образования ТОО проведен капитальный ремонт и замена лифтового оборудования в порядке 180 МЖД, а также на сегодняшний день в рамках исполнения дорожной карты предвыборной программы партий Аманат проводится ремонт в 25 МЖД и замена 30 лифтов ежегодно [18].

Относительно инвентаризаций жилого фонда города Астаны, Управлением была проведена заблаговременно, до внесения изменения в Закон и вступления его в силу.

По результатам проведенной инвентаризации, количество МЖД требующих проведения капитального ремонта составляет порядка 360, капитального ремонта и замены лифтового оборудования 288, а также к сносу аварийно-ветхого жилья до 2029 года подлежат 206 МЖД.

Касательно проведения реновации аварийных МЖД на местном уровне, в соответствии с Программой реновации аварийных и модернизации жилых домов г. Астаны, согласно Постановления Правительства РК № 1225 от 28 декабря 2023 г. [12].

Программа реновации нацелена на создание последовательной градостроительной политики, которая придаст столице уникальный и оригинальный облик через системную реконструкцию устаревших городских районов.

Реализация Программы осуществляется на основе разработанных местными исполнительными органами градостроительных проектов реновации. Эти проекты

детализируют границы районов реновации и содержат предложения по размещению объектов жилого, социально-культурного и коммерческого назначения. Все градостроительные проекты размещаются на интернет-ресурсе местных исполнительных органов по делам архитектуры и градостроительства.

В рамках реновации предусмотрена комплексная застройка исторически сложившихся и утративших привлекательность районов города, а также точечный снос аварийного жилья, что способствует повышению качества жизни населения и созданию благоприятных условий для проживания.

2.2. Проблемы в управлении жилищным фондом города

Управление жилищным фондом в Астане сталкивается с рядом значительных проблем, которые требуют комплексного подхода и оперативного решения. Одной из основных проблем является управление и эксплуатация жилья. Вопросы управления МЖД остаются актуальными, поскольку не все управляющие компании демонстрируют высокий уровень профессионализма и ответственности. Это приводит к неудовлетворительному состоянию общих помещений и недостаточному уходу за придомовыми территориями.

Для решения указанных проблем требуется разработка и реализация комплексных стратегий, направленных на улучшение управления жилищным фондом, модернизацию инженерной и социальной инфраструктуры, а также привлечение инвестиций.

А для совершенствования нормативно-правовой базы и разработки более детализированных стратегий и концепций необходимо глубокое изучение данной сферы. На сегодня нет отечественных исследований в сфере управления и эксплуатации МЖД, последние были проведено ПРООН в 2016-2018 годы. А без качественного исследования проблем и детальной проработки мер, с апробацией их на местном уровне, учитывая особенностей регионов, решение проблемы вряд ли приведет к желаемому результату.

Важно также усилить контроль за качеством управления МЖД и обеспечить прозрачность всех процессов, связанных с эксплуатацией и ремонтом жилых зданий.

На сегодня одной из важных проблем в эксплуатации и содержания МЖД является то, что не в одном из НПА касающиеся управления жилищным фондом не прописано вообще понятие эксплуатация МЖД.

Даже в правилах по управлению и содержанию объекта кондоминиума №108 не прописаны понятия как эксплуатация МЖД в целом. В пункт 31. Правил расписаны, что включает в себя содержание МЖД, но опять таки без конкретизации. Рассмотрим на примере сравнительной таблицы 4.

Таблица 4 - Сравнительная таблица

Текущая редакция	Предлагаемые изменения
------------------	------------------------

<p>В пункте 31. Расписаны 14 подпунктов, которые включают в себя содержание МЖД, при этом не раскрывают в полной мере весь спектр необходимых работ для обеспечения надлежащего качества. (к примеру в подпункте 3 прописано, что необходимо подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования только к сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое)</p>	<p>Предлагается дополнить:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Дополнить пунктом 3.1 - о проведении ежедневного осмотра подвальных помещений и инженерных сетей, работниками подрядных организаций, с ведением соответствующих журналов учета для соответствующего жизнеобеспечения МЖД; 2) Необходимо разработать пошаговый алгоритм действий, соответствующий нормам эксплуатации
<p>Примечание – Составлено автором из источника [13]</p>	

Если говорить о взаимодействии государственных органов, то нужно в правилах искать когда три участника государственный орган, потребитель и предприниматель скреплены правилами и имеют общие цели.

Такое тесное взаимодействие происходит в правилах по проведения капитального ремонта когда капитальный ремонт производится за счет возвратных бюджетных средств, в виде бюджетного кредита 0,1% из РБ сроком на 7 лет и без процентного бюджетного кредита из МБ сроком до 15 лет.

В данном случае, государство для обеспечения безопасных условий проживания своих граждан через МИО организуют работы по проведению технического обследования квартир, с целью выявления степени износа жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту. После инвентаризации жилищного фонда с заполнением итоговых сведений в информационную систему централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и ЖКХ и передачи данных в центральный уполномоченный орган, МИО инициируют собрания жильцов.

Теперь посмотрим пункт 31. Правила №246 о капитальном ремонте, где написано, что есть требования к поставщикам. Но в этих правилах прописаны очень узкие требования, и эти требования надо расширять и уточнять для того, чтобы требовать качественного выполнения работ. Рассмотрим на примере сравнительной таблицы 5.

Таблица 5 - Сравнительная таблица

Текущая редакция	Предлагаемые изменения
------------------	------------------------

<p>В пункте 1. В порядке проведения капитального ремонта не прописано понятие качества проводимых работ; Нет требований к авторскому и техническому надзору В пункте 31. к поставщикам предъявляются следующие квалификационные требования: 1) наличие лицензии на право проведения работ по капитальному ремонту не ниже III категории, а для замены лифтового оборудования соответствующей аттестации юридических лиц на право проведения работ по замене и установке лифтового оборудования; 2) отсутствие налоговой задолженности; 3) отсутствие статуса должника в едином реестре должников.</p>	<p>Предлагается дополнить:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Разработать гарантийный талон к проводимым работам; 2) Повысить ответственность подрядных организаций; 3) Дополнить процедурами о приемке работ приемочных комиссий из числа состава совета дома; 4) Запретить допускать к участию в гос программах объекты управления без регистрации форм предусмотренных законодательством о жилищных отношениях; 5) Повысить требования к поставщикам в части иметь в штате технических специалистов и включить категории со стажем и допусками к работам; 6) Обязать проходить повышение квалификации тех специалистов; 7) Дополнить перечень исполнительной документации для участия в программе модернизации и капитального ремонта, такие как акт инвентаризации, карточка дома, энергетический паспорт дома, акт обследования.
<p>Примечание – Составлено автором из источника [11]</p>	

В данном случае, считаю, что госорган должен выступать защитой населения. На сегодня граждане не могут требовать от поставщиков качества предоставляемых услуг. Получается, что население берет эти заемные средства, а им делают капитальный ремонт некачественно. И требовать с недоброкачественного поставщика ничего невозможно, потому что в правилах не прописано понятие качества.

Для этого необходимо чтобы Уполномоченный орган совместно с МИО и общественными активистами провели анализ состояния жилого фонда города, сходяв на объекты, только тогда взаимодействие госорганов с рынком и населением улучшится и у них повысится доверие.

Когда Вы затронули правила проведения капитального ремонта и правила содержание вытекает следующее, это затраты на ремонт. Соответственно необходимо внесение изменений в Методику расчета сметы расходов на управление и содержание МЖД, утвержденного Приказом Министра МПС от 30 марта 2020 года № 166, как на примере таблицы 6.

Таблица 6 - Сравнительная таблица

Текущая редакция	Предлагаемые изменения
------------------	------------------------

<p>В пункте 1. В порядке не прописано понятие видов услуг, предоставляемые поставщиками Нет классификации услуг, возникающих при эксплуатации МЖД, такие как - авария</p>	<p>Предлагается: 1) Отойти от обобщенных формулировок и разделить виды услуг, отделив эксплуатацию от непредвиденных ситуаций таких как авария;</p>
<p>В пункте 35. подпункт 2. капитальный ремонт предусматривает: максимальный вид работ – это ремонт кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии) с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплотребления и общедомовых приборов учета тепловой энергии, установкой/переоборудованием общедомовых инженерных сетей и систем пожарной безопасности, а также создание с учетом технической возможности здания доступной среды для маломобильных групп населения.</p>	<p>Предлагается дополнить: 1) Классифицировать виды работ (к примеру авария и соответствующие этому виду неисправностей работы, стоимость услуг, срок и т.д с отдельным договором на данные услуги, а обслуживание соответственно, будет иметь свой соответствующий договор на определенный перечень услуг).</p>
<p>Примечание – Составлено автором из источника [20]</p>	

Если МПС развернуто распишет эту методику, то это снизит количество жалоб и недовольства со стороны населения. Которая на сегодня является тоже одной из проблем, к примеру в Управление в год поступает до 11 тыс. обращений.

Это создаст более прозрачную систему, потому что когда подрядчик будет предоставлять договор со всеми видами проводимых работ, люди будут видеть это, что приведет к сокращению жалоб и непонимания. Все необходимо подкреплять на уровне закона и тогда социальный конфликт будет исчерпан.

Другая проблема это приемка МЖД в эксплуатацию.

Приемка в эксплуатацию объектов с нарушениями требований пожарной безопасности участниками строительства (заказчиком, подрядчиком, лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры) вызывает большое опасение за жизни наших граждан. Данная проблема не позволяет эксплуатировать объекты в пожаробезопасном состоянии, в силу чего ежегодно происходят более 11 тыс. пожаров.

Вследствие нарушений требований пожарной безопасности, имеющихся на эксплуатируемых объектах, погибло 1914 человек, ущерб, причиненный пожарами, превысил 5 млрд. тенге. За последнее 5 лет только на подконтрольных объектах произошло 6074 пожара.

Проверки противопожарного состояния показывают, что имеется ряд объектов, принятых с 2016 года (с момента лишения участия ДЧС в составе

приемочной комиссии) и в дальнейшем эксплуатирующихся с грубейшими нарушениями требований пожарной безопасности.

Как показывает практика, данные нарушения допущены как проектными, на стадии проектирования, так и строительными организациями в период строительства. Кроме того, имеют место случаи, когда экспертными организациями, осуществляющими экспертизу проектов, нарушения требований пожарной безопасности на стадии проектирования также не выявляются, в связи с чем, на проектную (проектно-сметную) документацию, не соответствующую требованиям законодательства выдаются положительные заключения экспертизы (экспертной оценки).

При динамичном развитии строительной отрасли в стране грубые нарушения капитального характера, установленных требований, в том числе технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» приобрели системный характер. Только в столице на сегодняшний день с нарушениями противопожарных расстояний возводится большое количество объектов: к примеру, не выдержаны минимальные противопожарные расстояния при строительстве МЖД по проспекту Кошкарбаева, 70 от действующей автогазозаправочной станции «Газпромнефть».

В свою очередь, согласно Закону РК «О техническом регулировании», технические регламенты устанавливают минимально необходимые требования, обеспечивающие безопасность, и требования, установленные в них, являются обязательными для выполнения [21].

Невыполнение установленных требований пожарной безопасности в случае возникновения пожара приведет к гибели людей и огромному материальному ущербу.

Согласно международного опыта в Республике Беларусь приемка объектов в эксплуатацию осуществляется с участием государственных органов, в том числе противопожарной службы. В Российской Федерации и Украине в приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта принимает участие государственный пожарный надзор. В Таджикистане в состав государственной приемочной комиссии наряду с представителями местных исполнительных органов центральные надзорные органы государственной власти.

Сложившаяся в стране ситуация с грубейшими нарушениями требований пожарной безопасности при проектировании и строительстве объектов требует рассмотрение вопроса возврата пожарного контроля при приемке в эксплуатацию объектов и принятия комплекса мер для предотвращения рисков возникновения пожаров и снижения его негативных последствий.

В этой связи, Главой государства поручено принять меры по усилению требований пожарной безопасности. Во исполнение данного поручения в рамках проекта Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам гражданской защиты» МЧС предусмотрена норма в части наделения органов гражданской защиты полномочиями по выдаче

заклучения объектам по пожарной безопасности на стадии их ввода в эксплуатацию [22].

Результаты реализации данных мер создадут благоприятные условия для развития строительной отрасли и будут являться положительными внешними эффектами в обеспечении безопасности наших граждан.

Еще одна проблема заключается в замедлении процесса перехода от старых форм управления КСК на новые формы управления ОСИ со стороны населения.

Как известно, с 2020 года реализуется реформа по внедрению института объединения собственников имущества (ОСИ и простые товарищества), целью которой является усиление контроля за ходом деятельности по управлению многоквартирным жилым фондом со стороны самих жителей и увеличению прозрачности расходования денежных средств по принципу «один дом-одно объединение-один счет».

В ходе реализации реформы обнажился ряд проблем, одной из важных является состояние МЖД и инженерных сетей. В городе имеются не мало МЖД 6-8-летней давности постройки которые уже имеют проблемы фасадом, кровлей и инженерной инфраструктурой.

К примеру, 3 дома по улице Ж. Молдагалиева 6, 6/2, 6/3 2017 года постройки имеющие одну инженерную сеть. С сентября 2022 года создано ОСИ Председателем является Дементьева С.Е. При получении дома были выявлены проблемы с нехваткой технической документации, было распродано общедомовое имущество, 70% оборудования в подвалах была негодной к эксплуатации. До сих пор идут судебные тяжбы с бывшей управляющей компанией.

За два года провели работу по замене 14 распределительных баков, 4 сидельных клапана, поменяли автоматическое оборудование, частично отремонтированы температурные швы, полностью переварена основная магистраль на ГВС и ХВС, отопление до 300 м., отремонтирована мягкая кровля, сделано благоустройство дворовой территории, через акимат района Нура были установлены новые детские и спортивные площадки. Установлено видеонаблюдение по всему периметру домов.

Конечно, это стоило немалых трудов, но результат превзошел все ожидания. Сегодня тариф подняли до 80 тенге (при КСК – 50 тенге), жильцы не возмущаются повышению тарифа, а на оборот исправно платят как увидели положительные сдвиги. Работниками ведется ежедневный контроль за подвальными помещениями и инженерной системой, показания фиксируются в журнале учета. Это один из хороших примеров для других домов. Считаю, что необходимо устраивать выезды в такие дома для обмена опытом.

В настоящее время на территории города действуют 940 ОСИ в 1 116 МЖД, что составляет 28,4% от всего количества МЖД. Переход на новых формы управления ОСИ идет в замедленном темпе. Основной проблемой является

нежелание большинства собственников жилья к переходу на новые формы управления, а также принять на себя ответственность по управлению домом.

Также на низкие темпы реализации реформы влияет нововведение, предусматривающее принципа - один дом, - одно объединение, один счёт, приводит к увеличению тарифов малогабаритных жилых домов, расположенных в большей части старого города. Данная проблема также является одной из наиболее актуальных [18].

Цели устойчивого развития согласно повестке дня ООН, принятые нашей страной в 2015 году, включают в себя задачи по обеспечению к 2030 году всех людей безопасным и недорогим жильем.

Государственная политика в сфере жилищного обеспечения нацелена на создание условий для доступности жилья, обеспечение безопасности и высокого качества жизни.

Согласно анализа, на сегодня более 80% ОСИ возглавляют женщины. Это дает основание полагать, что привлечение к управлению ОСИ женщин даст хороший толчок в решении данной проблемы.

В рамках реализации 5 цели устойчивого развития «Гендерное равенство» имеется возможность для развития хозяйственно-управленческих навыков и финансовой независимости у женщин. Которая в свою очередь даст импульс в развитии как женского, так и предпринимательства в целом. Поможет в диверсификации экономики, в части развития на рынке сервисных услуг.

Имеется хороший опыт, когда многодетная мать, став председателем ОСИ в дальнейшем открыла компанию по предоставлению клининговых услуг, тем самым приобретя финансовую стабильность, управленческий опыт в сфере жилищных отношений и ЖКХ. Считаю, что данный вопрос требует детальной проработки МИО совместно с НПП «Атамекен», при котором действует центр развития женского предпринимательства, с Ассоциацией деловых женщин Казахстана, ЦГО и представительства ПРООН.

Резюмируя ваше сказанное, считаю необходимым предложить следующие пути решения:

- активно привлекать женщин к управлению ОСИ, используя программы, поддерживающие женское предпринимательство;
- разработать специальные гранты и кредиты для женщин председателей ОСИ, увеличивая процент вовлеченности женщин в процессы управления МЖД;
- усилить сотрудничество между местными исполнительными органами (МИО), Национальной палатой предпринимателей «Атамекен», Ассоциацией деловых женщин Казахстана и другими заинтересованными сторонами для создания благоприятных условий развитию института ОСИ;
- организовать регулярные консультации с представителями ПРООН и других международных организаций для обмена опытом и лучшими практиками;

- ввести систему мониторинга и оценки деятельности ОСИ с целью выявления и распространения успешных практик.

Эти предложения помогут не только ускорить переход на новые формы управления, но и улучшат качество жизни горожан, способствуя устойчивому развитию жилищного фонда в Астане.

Также, в сфере жилищных отношений существует проблема дефицита кадров. Так, к примеру В 2019 году до внесенных изменений и дополнений в закон РК «О жилищных отношениях» по городу насчитывалось порядка 2 680 МЖД, обслуживание которым осуществляли 460 организации, контроль над которым осуществлялось 8 сотрудниками отдела жилищной инспекции.

Нагрузка распределялась следующим образом, 335 МЖД на каждого специалиста отдела и порядка 57 субъектов контроля (КСК).

Учитывая, что по городу ежегодно осуществляется ввод в эксплуатацию 150 МЖД, с учётом которого нагрузка на каждого сотрудника увеличивается ежегодно. К тому же, с внесенными изменениями и дополнениями в Закон вступившие в силу с 7 января 2020 года, в соответствии с вводимой новой реформы в сфере жилищных отношений, началась государственная регистрация новой формы управления МЖД в виде ОСИ.

На сегодняшний день, в столице насчитывается 3 309 МЖД, из них 3 020 МЖД подлежат переходу на ОСИ, остальные 289 МЖД относятся к малосемейным общежитиям, ведомственным, аварийным и др. домам, в которых создание ОСИ невозможно.

Создано 940 ОСИ в 1116 МЖД, наряду с этим оказанием услуг по обслуживанию МЖД осуществляется 572 старыми формами управления объектом кондоминиума (ТОО, ИП, КСК, и др.).

Соответственно с регистрацией нового ОСИ ежедневно увеличивается нагрузка на каждого специалиста отдела жилищной инспекции. К тому же, по сравнению с 2019 годом на 40% увеличилось количество обращений в сфере жилищных отношений и ЖКХ, достигнув 11000 обращений в год [18].

Анализируя данный вопрос видно, что нагрузка на одного сотрудника колоссальная, что соответственно порождает текучесть кадров.

На сегодняшний день, количество сотрудников отдела жилищной инспекции по сравнению с 2019 годом, а также с изменением структуры Управления уменьшилось на 1 единицу и составляет 7 единиц, 1 единица руководителя отдела и 6 единиц главных специалистов на весь город.

Так, с учетом вышеизложенного, видно, что нагрузка на 1 специалиста составило 473 МЖД на каждого специалиста отдела и порядка 216 субъектов контроля (ОСИ, ТОО, ИП, КСК, и др.), соответственно увеличившись в 4 раза.

Существующая кадровая численность отдела жилищной инспекции явно недостаточна для эффективного управления и контроля за увеличивающимся количеством МЖД и субъектов контроля.

К тому же, увеличение нагрузки на одного сотрудника в 4 раза негативно сказывается на качестве работы и эффективности инспекционного контроля, что может привести к увеличению числа нарушений и ухудшению состояния жилищного фонда. Сверхнормативная нагрузка способствует текучести кадров, что ещё более усугубляет проблему дефицита квалифицированных специалистов.

Сложившаяся ситуация требует пересмотра организационной структуры и численности сотрудников отдела жилищной инспекции для адекватного управления и контроля за состоянием жилищного фонда.

Необходимо:

- увеличить штат отдела жилищной инспекции, чтобы снизить нагрузку на одного специалиста и улучшить качество контроля за управлением жилищным фондом к минимуму на 4 единицы;
- организовать регулярные обучающие программы для повышения квалификации сотрудников и внедрить систему мотивации для снижения текучести кадров;
- использовать современные цифровые технологии и автоматизированные системы управления для повышения эффективности работы отдела жилищной инспекции и улучшения качества услуг;
- провести разъяснительную работу среди собственников жилья о преимуществах перехода на новые формы управления ОСИ и необходимости активного участия в управлении своим домом;
- разработать и внедрить механизмы сотрудничества с частными компаниями, предоставляющими услуги по управлению и обслуживанию МЖД, для оптимизации процессов и повышения качества управления жилищным фондом.

2.3. Рекомендации по улучшению взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом города

1) Внести изменения и дополнения в Приказ Министра национальной экономики РК от 19 февраля 2015 года № 108 «Об утверждении Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума»:

- Дополнить пунктом 3.1 - о проведении ежедневного осмотра подвальных помещений и инженерных сетей, работниками подрядных организаций, с ведением соответствующих журналов учета для соответствующего жизнеобеспечения МЖД;
- Необходимо разработать пошаговый алгоритм действий, соответствующий нормам эксплуатации.

2) Внести изменения в Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года № 246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума»:

- Разработать гарантийный талон к проводимым работам;
- Повысить ответственность подрядных организаций;
- Дополнить процедурами о приемке работ приемочных комиссий из числа состава совета дома;
- Запретить допускать к участию в гос программах объекты управления без регистрации форм предусмотренных законодательством о жилищных отношениях;
- Повысить требования к поставщикам в части иметь в штате технических специалистов и включить категории со стажем и допусками к работам;
- Обязать проходить повышение квалификации тех специалистов;
- Дополнить перечень исполнительной документации для участия в программе модернизации и капитального ремонта, такие как акт инвентаризации, карточка дома, энергетический паспорт дома, акт обследования.

3) Внести изменения Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30 марта 2020 года № 166 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума»:

В пункте 1:

- Отойти от обобщенных формулировок и разделить виды услуг, отделив эксплуатацию от непредвиденных ситуаций таких как авария.

В пункте 35. подпункт 2:

- Классифицировать виды работ (к примеру авария и соответствующие этому виду неисправностей работы, стоимость услуг, срок и т.д с отдельным договором на данные услуги, а обслуживание соответственно, будет иметь свой соответствующий договор на определенный перечень услуг).

4) В рамках проекта Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам гражданской защиты» МЧС предусмотреть норму в части наделяния органов гражданской защиты полномочиями по выдаче заключения объектам по пожарной безопасности на стадии их ввода в эксплуатацию.

5) В рамках реализации 5 цели устойчивого развития «Гендерное равенство» Акимату города проработать вопрос вовлечения женщин в управление

институтами ОСИ для развития женского предпринимательства (совместно с НПП Атамекен, Ассоциации деловых женщин Казахстана, представительством ПРООН).

6) Рассмотреть возможность увеличения штата отдела жилищной инспекции до 4 единиц, для снижения нагрузки на сотрудников и улучшения качества контроля за управлением жилищным фондом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы:

Анализ текущего состояния и проблем управления жилищным фондом в городе Астана выявило значительные вызовы, связанные с переходом на новые

формы управления объектами кондоминиума (ОСИ) и ростом нагрузки на жилищную инспекцию.

В процессе изучения выявлены ключевые факторы, влияющие на эффективность управления жилищным фондом, а также предложены конкретные рекомендации для улучшения ситуации:

Проведение глубоких исследований жилищной сферы, а именно в части эксплуатации МЖД и изучение зарубежного опыта;

Совершенствование нормативно-правовой базы, в части управления и содержания МЖД;

Проведение разъяснительной работы среди собственников жилья о преимуществах перехода на новые формы управления ОСИ и необходимости активного участия в управлении своим домом;

Разработка механизмов сотрудничества с частными компаниями, предоставляющими услуги по управлению и обслуживанию МЖД, для оптимизации процессов и повышения качества управления жилищным фондом;

Привлечение женщин к управлению ОСИ, учитывая, что более 80% ОСИ возглавляют женщины, может стать важным фактором улучшения ситуации. Это способствует развитию хозяйственно-управленческих навыков и финансовой стабильности у женщин, а также диверсификации экономики в сфере сервисных услуг. Сотрудничество в данном направлении с НПП Атамекен, Ассоциации деловых женщин Казахстана и представительством ПРООН в Казахстане.

В целом, реализация предложенных мер и рекомендаций позволит значительно улучшить управление жилищным фондом в Астане, повысить качество жизни граждан и создать условия для устойчивого развития городской среды. Важным аспектом остается внедрение современных технологий и развитие кадрового потенциала, что обеспечит эффективное функционирование системы управления жилищным фондом и удовлетворение потребностей жителей. Только комплексный подход и активное участие всех заинтересованных сторон смогут обеспечить достижение целей устойчивого развития и создание комфортной среды проживания для всех граждан.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года с изменениями и дополнениями, статьи 25 и 26 // Информационно-правовая система нормативных

правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000>. Дата обращения: 19.01.2024 г.

2 Кусаинова А.К. - кандидат юридических наук, доцент. К 94 «Жилищное право: Учебное пособие» - Алматы: Нур-пресс, 2008.- 138 с. https://emediia.enu.kz/sites/default/files/index_34.pdf. Дата обращения: 12.02.2024 г.

3 Национальные обзоры жилищного хозяйства Республика Казахстан. Европейская экономическая комиссия организации объединенных наций (2018). Женева, 173 с. https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Kazakhstan_web.RUS.pdf. Дата обращения: 21.03.2024 г.

4 Статья Проваленовой Н.В., к.э.н., доцент кафедры «организация и менеджмент» НГИЭИ «Развитие жилищно-коммунального хозяйства. Зарубежный опыт управления объектами в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг» <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-upravleniya-obektami-v-sfere-predostavleniya-zhilischno-kommunalnyh-uslug>. Дата обращения: 21.03.2024 г.

5 Информационный кейс к международной конференции «Управление, содержание и модернизация жилищного фонда в странах Центральной Азии» Алматы, 11-12 сентября 2018 г. https://jildom.com/assets/files/pdf4/Keis_10-2018_%D0%B0.pdf. Дата обращения: 10.04.2024 г.

6 Статья «Опыт Германии. PROMHOUSE — Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане» от 17.03.2021 г. <https://gkhsp.kz/opyt-germanii-promhouse-professionalizacziya-upravleniya-zhilishnym-fondom-v-kazahstane-i-uzbekistane>. Дата обращения: 17.12.2023 г.

7 Научная статья Нефедова В.А. «Опыт управления жилищной и коммунальной сферой в Германии». Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» 18 декабря 2006 г. <https://cyberleninka.ru/article/n/opyt-upravleniya-zhilischnoy-i-kommunalnoy-sferoy-v-germanii>. Дата обращения: 16.03.2024 г.

8 Статья Баяндиной Г.Д. «Зарубежный опыт жилищного самоуправления и возможность его применения в Казахстане» 2015 г. <https://articlekz.com/article/13724>. Дата обращения: 18.03.2024 г.

9 Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094>. Дата обращения: 16.10.2023 г.

10 Закон РК от 16 июля 2001 года №242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242>. Дата обращения: 17.12.2023 г.

11 Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года №246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума» // Информационно-правовая

система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000020536>. Дата обращения: 15.01.2024 г.

12 Постановление Правительства РК от 28 декабря 2023 года №1225 «Об утверждении Программы реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2300001225>. Дата обращения: 18.01.2024 г.

13 Приказ Министра национальной экономики РК от 19 февраля 2015 года №108 «Об утверждении Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010528>. Дата обращения: 27.01.2024 г.

14 Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 «Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000>. Дата обращения: 19.10.2023 г.

15 Бюллетень собственника и предпринимателя ЖКХ 18.09.2020 г. <https://gkhsp.kz/kak-ustroeno-zhkh-v-shveczii/>. Дата обращения: 24.10.2023 г.

16 Информация о состоянии жилищного фонда // Официальный веб-сайт Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. <https://stat.gov.kz/ru/>. Дата обращения: 11.03.2024 г.

17 Информация о переходе от КСК на ОСИ // Официальный веб-сайт АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ». <https://zhkh.kz/>. Дата обращения: 11.04.2024 г.

18 Информация о состоянии жилищного фонда г. Астана // Официальный веб-сайт Управления жилья и жилищной инспекции г. Астана. <https://www.gov.kz/memleket/entities/astana-uzh>. Дата обращения: 06.05.2024 г.

19 Информация о состоянии жилищного фонда // Официальный веб-сайт Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан. <https://www.gov.kz/memleket/entities/mps>. Дата обращения: 08.01.2024 г.

20 Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30 марта 2020 года № 166 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов РК «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000020284>. Дата обращения: 24.03.2024 г.

21 Закон РК от 30 декабря 2020 года № 396-VI ЗРК «О техническом регулировании» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов РК «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z2000000396>. Дата обращения: 26.04.2024 г.

22 Закон РК от 11 апреля 2014 года № 188-V ЗРК «О гражданской защите» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов РК «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1400000188>. Дата обращения: 26.04.2024 г.

23 Статья Садыкова А.Б. «Зарубежный опыт управления многоквартирными жилыми домами». Сборник материалов XI Международной научно-практической конференции «Инновационный менеджмент и технологии в эпоху глобализации» (г. Глазго, Великобритания) 3-5 января 2024 г. https://www.regionacadem.org/index.php?option=com_content&view=article&id=972%3Aq-q-3-5-2024-&catid=6%3A2011-09-05-18-10-49&Itemid=13&lang=ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналитическая записка

Автор проекта (исследования): магистрант MRD-2023 Садыков А.Б.
Научный руководитель: Аргынгазинов А.А.

Идея проекта (исследования)	Совершенствование взаимодействия государственных органов в организации управления жилищным фондом.
Проблемная ситуация (кейс)	Проблема исследования заключается в недостаточной эффективности взаимодействия государственных органов в процессе управления жилищным фондом, а именно в эксплуатации многоквартирных жилых домов. Сильно устаревший жилой фонд и быстрый износ имеющейся инженерной инфраструктуры, оголил множество проблем в данной сфере. Имеются коллизии в нормативно-правовой базе, которая требует доработок. Недостаток исследований и глубокого анализа данной сферы. Это привело к замедлению реализации проводимой в стране жилищной реформы.
Имеющиеся решения данной проблемы	<p>Осуществляются в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы.</p> <p>Оказывается поддержка жилищного строительства, на уровне города Астаны, принята Программа реновации аварийных и модернизации жилых домов города, которая нацелена на обновление жилого фонда города и созданию благоприятных условий для проживания граждан.</p> <p>При Акимате создан «Центр жилья» по оказанию поддержки для перехода на новые формы управления института ОСИ.</p>
Предлагаемое решение данной проблемы	<p>Рекомендации, вынесенные в ходе исследовательской работы, направлены на совершенствование взаимодействия в сфере управления жилищным фондом и нормативно-правовой базы.</p> <p>Исследование управления жилищным фондом города имеет значительную практическую и теоретико-методологическую ценность. Его результаты могут быть эффективно применены как в деятельности местных исполнительных органов, так и в разработке и реализации программ развития.</p> <p>Реализация возможностей требует активного привлечения инвестиций, внедрения современных технологий и строгого контроля качества работ. При этом важно минимизировать риски путем разработки эффективных антикоррупционных мер, обеспечения достаточного финансирования и привлечения квалифицированных специалистов.</p>
Ожидаемый результат	<p>Внесение изменений и дополнений в Приказ МИИР №246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума» в пункты 1. и 31., Приказ МНЭ №108 «Об утверждении Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума» в пункт 31., Приказ МИИР № 166 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума» в пункты 1. и 35.</p> <p>Внесение изменений и дополнений в Закон РК № 188-V ЗРК «О гражданской защите» и Закон РК №242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК, в части наделения</p>

	<p>органов гражданской защиты полномочиями по выдаче заключения объектам по пожарной безопасности на стадии их ввода в эксплуатацию.</p> <p>На сегодня согласно анализа 80% председателей ОСИ являются женщины, в связи с чем, Акимату города совместно с НПП «Атамекен», Ассоциацией деловых женщин Казахстана, представительством ПРООН в рамках развития женского предпринимательства, рассмотреть возможность вовлечения женского населения в управление МЖД. Данная мера позволит повысить управленческие качества и обеспечить финансовую стабильность женщин предпринимателей, а также окажет положительный эффект в достижении 5 цели устойчивого развития «Гендерное равенство».</p> <p>Увеличение численности сотрудников жилищной инспекции на 4 ед. и улучшение их условий работы, что позволит снизить нагрузку и повысить качество контроля за деятельностью управляющих компаний и подрядных организаций.</p> <p>В результате внедрения данных рекомендаций ожидается значительное улучшение качества управления и эксплуатации жилищного фонда города Астаны, что приведет к повышению уровня жизни горожан и созданию комфортной и безопасной городской среды.</p>
<p>Литература</p>	<p>1 Закон РК от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094. Дата обращения: 16.10.2023 г.</p> <p>2 Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года №246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000020536. Дата обращения: 15.01.2024 г.</p> <p>3 Постановление Правительства РК от 28 декабря 2023 года №1225 «Об утверждении Программы реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2300001225. Дата обращения: 18.01.2024 г.</p> <p>4 Приказ Министра национальной экономики РК от 19 февраля 2015 года №108 «Об утверждении Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010528. Дата обращения: 27.01.2024 г.</p> <p>5 Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 «Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000. Дата обращения: 19.10.2023 г.</p> <p>6 Информация о переходе от КСК на ОСИ // Официальный веб-сайт АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ». https://zhkh.kz/. Дата обращения: 11.04.2024 г.</p>

	<p>7 Информация о состоянии жилищного фонда г. Астана // Официальный веб-сайт Управления жилья и жилищной инспекции г. Астана. https://www.gov.kz/memleket/entities/astana-uzh. Дата обращения: 06.05.2024 г.</p> <p>8 Информация о состоянии жилищного фонда // Официальный веб-сайт Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан. https://www.gov.kz/memleket/entities/mps. Дата обращения: 08.01.2024 г.</p> <p>9 Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30 марта 2020 года № 166 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов РК «Әділет». – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000020284. Дата обращения: 24.03.2024 г.</p> <p>10 Закон РК 11 апреля 2014 года № 188-V ЗРК «О гражданской защите» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов РК «Әділет». – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1400000188. Дата обращения: 26.04.2024 г.</p>
--	---