КӨКШЕТАУ ҚАЛАСЫНЫҢ ҚОҒАМДЫҚ КЕҢЕСІ

020000, Көкшетау қ, Ауезов көшесі,141
тел.,29-78-81; факс 25-78-80
@gor kokshemaslihat@mail.ru

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ГОРОДА КОКШЕТАУ

020000, г.Кокшетау ул. Ауэзова,141
тел. 29-78-81; факс 25-78-80
@gor kokshemaslihat@mail.ru

04-05/309 25.06.25

Көкшетау қаласының әкімі Ә.Күмпекеевке

Ағымдағы жылдың 12 маусымында Көкшетау қаласының Қоғамдық кеңесі кезекті отырыс өткізді. Күн тәртібінде келесі мәселелер қаралды:

1. 1. Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы аясында реконструкциялау және жаңғырту жұмыстарының барысы. Тұрғын үй қорын жаңғырту мен реконструкциялауға бөлінген бюджет қаражатының жұмсалуы.
2. 2020 жылғы 7 қаңтардағы Қазақстан Республикасының «МИБ және ЖС құру туралы» Заңының соңғы өзгерістері мен толықтыруларын ескере отырып, заңды іске асыру барысы. Тұрғын үй қорын ұстауға пәтер иелерінің қатысуын жандандыру мәселелері.
3. Көкшетау қаласындағы лифт шаруашылығының жағдайы.

Баяндамашылардың ақпараты тыңдалып, олардың сойлеген сөздері мен Қоғамдық кеңес мүшелерінің ұсыныстары талқылана отырып, келесі ұсынымдар енгізілді:

1. Көкшетау қаласы әкімдігінің 2023 жылғы 6 сәуірдегі №А-4/591 қаулысымен бекітілген 2026 жылға дейінгі тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы толық көлемде орындалмай отырғанын және айтарлықтай кешігулер орын алғанын атап өту қажет. Ескі үйлерді бұзу бойынша болжамды көрсеткіштер (15 үй, 775 пәтер) орындалмаған. Жоспарланған 32 көппәтерлі тұрғын үйдің (2240 пәтер) ішінен тек 8 қопқабатты тұрғын үй (бұдан әрі – КТҮ) ғана құрылыс сатысында. Реновация нысандарына қажетті инфрақұрылымды (жылу магистральдары, су құбырының және кәріз жүйелерінің тарату желілері және т.б.) қаржыландыру мәселелері шешілмеген.

Осыған байланысты, Көкшетау қаласының әкіміне келесі шараларды қабылдау ұсынылады:

- бағдарламаны іске асыруға жауапты орган ретінде Көкшетау қаласы әкімдігінің тиісті мемлекеттік мекемесін бекіту;

- реновация жобаларын инженерлік инфрақұрылымның дайындығы немесе оны параллель іске асыру мүмкіндігі бар кешенді тәсілді ескере отырып жүзеге асыру;

- «KOKSHE» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясымен бірлесе отырып, реновацияны қажет ететін жер учаскелерін кешенді қайта құру және салу кезінде тұрғын үй құрылысы саласындағы инвестициялық ахуалды қалыптастыру бойынша шаралар қабылдау;

- реновация бағдарламасын іске асыру кезінде жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүліктік құқықтарының сақталуын қамтамасыз ету;

- Көкшетау қаласының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасына сәйкес азаматтар үшін жайлы өмір сүру ортасын құруды қамтамасыз ету.

Көкшетау қаласы тұрғын үй қорының жай-күйіне қатысты:

- қала тұрғын үй қорының жай-күйін жақсарту бойынша шаралар қабылдау мақсатында (әсіресе 2000 жылға дейін салынған ескі тұрғын үйлерден бастап) техникалық зерттеулерді ұзақ мерзімді негізде жүргізуге бюджет қаражатын болу;

- Көкшетау қаласындағы КТҮ-лерге (көппәтерлі тұрғын үйлерге) күрделі жөндеу түрлерін (қасбеттерді, жертөлелерді, инженерлік желілерді) еуропалық энергия тиімділік тәжірибесін ескере отырып көрсететін жаңғырту жоспарын әзірлеу.

2. 2020 жылғы 7 қаңтардағы «МИБ және ЖС» құру туралы Қазақстан Республикасы Заңының соңғы өзгерістері мен толықтыруларын ескере отырып, іске асырылуына қатысты. Тұрғын үй қорының күтіп-ұсталуы мәселелеріне пәтер иелерінің қатысуын жандандыру мақсатында келесі ұсыныстар енгізіледі:

- «Тұрғын үй қатынастары» туралы ҚР Заңына енгізілетін түзетулерді ескере отырып, Көкшетау қаласының «Тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» мемлекеттік мекемесіне кондоминиум басқару органдарының (МИБ, ЖС, ПИК) қызметін жандандыру бойынша жұмысты күшейту;

- «Иесіз» КТҮ-де басқару органдарын құру бойынша шараларды анықтау;

- мемлекеттік органдар мен КТҮ басқару органдары арасындағы әдістемелік, ұйымдастырушылық және құқықтық көмек көрсету, озара іс-қимылды жүзеге асыру мақсатында осы салада Ассоциация құруды ұйымдастыру;

Тұрғын үй қорын басқаруды бақылау саласындағы қаланың тұрғын үй инспекциясының әлсіз жұмысын, оның ішінде кондоминиумдардың ортақ мүлкінің техникалық жай-күйінің нашарлауын, қаланың тұрғын үй қорын пайдалану мен күтіп-ұстау талаптары мен нормаларын бұзу нәтижесінде авариялардың ықтималдығын (тексерулердің шамалы саны) атап өту. Конструкциялар мен инженерлік жабдықтардың техникалық жай-күйін тексеру бойынша жұмыс тиісті түрде жүргізілмейді. Осыған байланысты ұсынылады:

- жалпы мүлік пен аумақтың жай-күйін, пайдаланылуын және жөнделуін бақылау үшін тұрғын үй инспекциясы бөліміне білікті мамандарды (сарапшыларды) тарту арқылы штат санын ұлғайту;

- консультативтік кеңестер мен сарапшылық топтардың жұмысын жандандыру;

- ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы аясында тұрғын үй қорын реновациялау және жаңғырту бағдарламасын іске асыру бойынша стратегиялық және ағымдағы жоспарларды әзірлеу;

- КТҮ-де газбен жабдықтау, қауіпті техникалық құралдарды (лифтілер және т.б.) пайдалану бойынша мемлекеттік бақылауды тұрақты негізде жүргізу;

- кондоминиумның жалпы мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссиялардың жұмысына қалалық тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімін қатыстыру.

3. Көкшетау қаласындағы лифт шаруашылығының жай-күйіне қатысты ұсынылады:

- әкімдіктің балансындағы көпқабатты тұрғын үйлердегі лифтілерді кондоминиум объектілерінің меншігіне беру шараларын қабылдау, өйткені ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңына сәйкес, лифттер кондоминиум объектісінің жалпы мүлкіне жатады.

Көкшетау қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөліміне:

- ҚР Үкіметінің 2010 жылғы 3 наурыздағы №172 қаулысымен бекітілген «Лифттердің қауіпсіздік талаптары» техникалық регламентін қатаң сақтау;

- тұрғын үй заңнамасын мүлтіксіз орындау жөніндегі жұмысты, сондай-ақ лифт шаруашылығына қызмет көрсететін компаниялардың басшыларымен бірлескен жұмысты күшейту.

Көкшетау қаласы Қоғамдық кеңесінің төрағасы **С. Джакупов**

Орындаған: Жолдасбаева А.
Тел: 25-68-50

12 июня текущего года Общественным советом города Кокшетау было проведено очередное заседание.

На повестке дня рассмотрены следующие вопросы:

1. Ход реновации и модернизации в соответствии Закона РК «О жилищных отношениях». Расходование бюджетных средств, выделенных на реновации и модернизацию жилищного фонда.

2. Реализация Закона Республики Казахстан от 07.01.2020 г. «О создании ОСИ и ПГ» с учетом последних изменений и дополнений. Активизация участия собственников квартир в содержании жилищного фонда.

3. Состояние лифтового хозяйства города Кокшетау.

Заслушав информацию докладчиков, обсудив их выступления и предложения членов Общественного совета, вносим следующие рекомендации:

1. Необходимо отметить, что Постановление акимата города Кокшетау от 6 апреля 2023 г, №А-4/591 об утверждении Программа реновации жилищного фонда города Кокшетау до 2026 года выполняется не в полном объеме и с большим отставанием. Прогнозные показатели по сносу ветхих домов в количестве 15 единиц (775 квартир) не выполнены. Из запланированных по строительству 32 жилых домов (2240 квартир) в стадии строительства только 8 многоквартирных жилых домов (далее МЖД), не решены вопросы финансирования инфраструктуры (тепло магистралей, разводящих сетей водопровода, канализации и т.д.) к объектам реновации. В этой связи рекомендуем:

Акиму города Кокшетау принять дополнительные меры по выполнению программы реновации жилищного фонда города:

- закрепить ответственным органом за Программу реновации в лице государственного учреждения акимата города Кокшетау;

- проекты реновации осуществлять с учетом комплексного подхода, где имеется готовность инженерной инфраструктуры или параллельной реализации;

- совместно с АО "Социально-предпринимательская корпорация "KOKSHE" принять меры по формированию инвестиционного климата в сфере жилищного строительства при комплексной реконструкции и застройке земельных участников, требующих реновации;

- обеспечить гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при реализации Программы реновации;

- в соответствии с Программой реновации жилищного фонда города Кокшетау обеспечить создание комфортной среды проживания граждан.

Касательно состояния жилищного фонда города Кокшетау.

- предусмотреть выделение бюджетных средств на долгосрочное проведение технического обследования жилого фонда с целью выявления и принятия мер по улучшению состояния жилищного фонда города *(начиная с наиболее ветхих объектов жилого фонда, возведённых до 2000 года)*;

- разработать план модернизации МЖД города Кокшетау, с указанием видов работ по капитальному ремонту *(фасадов, подвалов и инженерных сетей)* с учетом европейского опыта энергоэффективности с целью улучшения условий проживания.

2. Касательно Реализация Закона Республики Казахстан от 07.01.2020 г. «О создании ОСИ и ПТ» с учетом последних изменений и дополнений. Активизация участия собственников квартир в содержании жилищного фонда рекомендуем:

- ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Кокшетау» усилить работу по активизации деятельности органов управления кондоминиумом (ОСИ, ПТ, КСК) в соответствии ожидаемых поправок в Законе РК «О жилищных отношениях» в части содержания жилищного фонда;

- определить меры по созданию органов управления в «бесхозных» МЖД;

- в целях оказания методической, организационной и правовой помощи, а также взаимодействия государственных органов с органами управления МЖД организовать создание Ассоциации в данном направлении;

Отметить слабую работу жилищной инспекции города в сфере контроля управления жилищным фондом, в том числе ухудшения технического состояния общего имущества кондоминиумов, вероятность аварий в результате нарушений требований и норм эксплуатации и содержания жилищного фонда города (незначительное количество проверок). Не должным образом проводится работа по осмотру технического состояния конструкций и инженерного оборудования. В этой связи, рекомендуем:

- увеличить штатный состав отдела инспекции квалифицированными специалистами (экспертами) для контроля за содержанием, эксплуатации и ремонта имущества и территорий для организации государственного обследования общего имущества МЖД;

- активизировать работу консультативных советов и экспертных групп;

- разработать стратегические и текущие планы отдела по реализации программы реновации и модернизации жилищного фонда города в свете Закона РК «О жилищных отношениях»;

- на постоянной основе проводить государственный контроль газоснабжения в МЖД, эксплуатации опасных технических средств (лифты и др.);

- ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Кокшетау» принимать участие в комиссиях по приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества кондоминиума.

3. Касательно состояния лифтового хозяйства города Кокшетау рекомендуем:

- принять меры по передаче лифтов в МЖД, находящихся на балансе акимата, в собственность объектов кондоминиума, так как в соответствии с Законом РК «О жилищных отношениях» лифты относятся к общему имуществу объекта кондоминиума.

ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Кокшетау»:

- неукоснительно выполнять Постановление Правительства РК от 03.03.2010 г. №172 «Технический регламент «Требования и безопасности лифтов»;

- усилить работу по неукоснительному выполнению жилищного законодательства, а также и руководителям компаний, обслуживающих лифтовое хозяйство.