**Протокол № 1**

**общественного слушания Общественного совета**

**Костанайской области**

*г. Костанай, «12» мая 2025 года ул. Алтынсарина, 109 15-00 часов здание КГУ «Школа детского творчества*

*отдела образования акимата города Костаная»*

*зал для конференций, 3 этаж*

**Тема общественных слушаний**: «О проблемных вопросах передачи домов собственникам квартир, регистрации объединений собственников имущества (ОСИ) и выборов ответственного лица (председателя)»

 **Председательствующий:** Бектурганов Серик Чингисович – председатель Общественного совета Костанайской области.

 **Присутствовали:** члены Общественного совета Костанайской области, представитель государственного органа, специалист ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» - Ахметжанов Руслан Кайратбекович, исполнительный директор ОЮЛ и ИП «Ассоциация строителей по Костанайской области», член Регионального совета Костанайской области - Викулова Ирина Ильинична, председатель ОЮЛ и ИП Объединение юридических лиц и индивидуальных предпринимателей «Ассоциация объединении собственников имущества и простых товариществ Костанайской области» «Костанай-Камкор» - Мухамедьярова Альбина Владимировна, руководитель ТОО «Бюро долгов» - Гренц Виктор Андреевич, а также представители управляющих компаний *(ранее потребительский кооператив собственников квартир, кооператив собственников квартир)* г. Костанай, средств массовой информации.

**Повестка дня:**

«О проблемных вопросах передачи домов собственникам квартир, регистрации объединений собственников имущества (ОСИ) и выборов ответственного лица (председателя)»

**СЛУШАЛИ:**

**Бектурганов С.Ч.:** сообщил, чтона основании обращения Викуловой И.И. в План работы Общественного совета Костанайской области на 2025 год включен вопрос «О проблемных вопросах передачи домов собственникам квартир, регистрации объединений собственников имущества (ОСИ) и выборов ответственного лица (председателя)».

По данному обращению предварительно состоялось зседание комиссии по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, экологии, озеленения Общественного совета Костанайской области.

По результатам заседания данный вопрос был внесен на общественное слушание.

Для выступления слово предоставил Викуловой Ирине Ильиничне.

**ВЫСТУПИЛИ:**

**ДОКЛАДЧИКИ:**

**Викулова И.И.:** «О проблемных вопросах передачи домов собственникам квартир, регистрации объединений собственников имущества (ОСИ) и выборов ответственного лица (председателя)»*.*

**Бектурганов С.Ч.:** спросил у присутствующих есть ли вопросы к докладчику?

**Бектурганов С.Ч.:** задал вопрос, есть ли статистика о том, сколько новостроек по городу Костанай в 2024 году не перешли в ОСИ?

**Викулова И.И.:** ответила, что по городу Костанай таких данных не имеет, о целом количестве ОСИ по Республики Казахстан может информировать.

**Мухамедьярова А.В.:** отметила, что вопросы передачи домов собственникам квартир, регистрации ОСИ, это - основная деятельность «Ассоциация Костанай Камкор». Также в целях оказания содействия и взаимопомощи предложила о готовности сотрудничать.

**Викулова И.И**.: поддержала предложение Мухамедьяровой А.В., и отметила, что всегда информирует застройщиков взаимодействовать с другими Ассоциациями.

**Бектурганов С.Ч.:** спросил,если вопросов и предложений больше нет, передал слово для выступления Ахметжанову Руслану Кайратбековичу.

**СЛУШАЛИ:**

**Ахметжанов Р.К.:** в своем докладе отметил, что проблемные вопросы передачи домов собственникам квартир является боязнь собственников брать на себя ответственность за свое общее имущество, а также имеются трудности при переходе в ОСИ. Например, изношенность коммуникаций/инженерных сетей в домах.

Кроме того, перечислил преимущества создания ОСИ или другие формы управления объектов кондоминиума:

1) прозрачность поступлений расходования собираемых денежных средств (председатель ОСИ в обязательной форме 1 раз в месяц предоставляет отчёт о движении финансовых средств);

2) возможность самостоятельно управлять своим домом, принимать решения по устранению реальных проблем (направлять средства на первоочередные «горящие» проблемы - будь то протекание крыши либо затопление подвалов от сильно изношенных инженерных сетей);

3) вовлеченность собственников квартир в вопросах содержания общего имущества объекта кондоминиума, проявление единства и сплоченности.

*(обсуждение)*

**ВЫСТУПИЛИ:**

**Бектурганов С.Ч.:** задал ряд вопросов о наличии информации по количеству новостроек по городу Костанай в 2024 году, не перешедших в ОСИ. Обращались ли застройщики после эксплуатации дома в установленный срок о передаче обслуживания многоквартирных жилых домов в управляющие компании.

**Ахметжанов Р.К.:** по первому вопросуответил, что в настоящее время в городе Костанай имеются 1291 многоквартирных жилых домов *(далее -МЖД)*, из них на обслуживании 1 051 МЖД и без обслуживания 240 МЖД.

Обслуживанием 694 МЖД занимается 64 управляющие компании ПКСК, КСК, КСП, ТОО и ИП, по 357 МЖД создано ОСИ и ПТ (293 ОСИ, 64 ПТ).

По второму вопросу ответил, что застройщики по этому вопросу не обращались. Если застройщик обращается, уполномоченный орган в течении года передает обслуживание управляющей компании.

**Тарасенко Н.В**. (председатель КСК «Виктория 17»): высказала свое мнение о проблемах создания ОСИ. Указала, что правильно было замечено в докладе представителя государственного органа о том, что нет доверия собственников к друг другу. Считает, если отдел строительства предоставит список домов, введенных в эксплуатацию по городу Костанай, тогда отдел Жилищных отношений города вел бы мониторинг домов, переходящих в форму управления кондоминиума.

**Басенова Н.З.: -** член Общественного советапредложила вести статистику регистрации обслуживающего юридического лица вновь введенных многоэтажных домов, для доступности в электронном формате.

**Адамбаев М.Т., Толегенов Д.Б.** – (члены Общественного совета Костанайской области) высказали свои мнения о том, что если застройщикам финансово выгодно, о почему они не могут передать обслуживание управляющим компаниям после окончания гарантированного срока.

**РЕШИЛИ:**

1.Заслушав и обсудив информацию докладчиков, а также учитывая, что управляющие компании/застройщики проводят обслуживание во вновь построенных домах, имеющих сложные коммуникационные узлы и инженерные конструкции, которые требует привлечения квалифицированных кадров члены Общественного совета пришли к мнению, что обслуживание многоквартирных жилых домов является достаточно затратным.

2.В ходе обсуждения участниками Общественных слушаний были внесены предложения по корректировке и изменению некоторых пунктов «Правил определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома» (утверждены Приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан № 149 от 22 декабря 2023 года)

3.На основании вышеизложенного и в соответствии с пунктом 2 статьи 5и подпункта 2, пункта 8 статьи 21 Закона Республики Казахстан «Об общественных советах» Общественный совет Костанайской области **РЕКОМЕНДОВАТЬ:**

**3.1Министерству промышленности и строительства Республики Казахстан** внести изменения в пункт 17 главы 6 «Правил определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома» (утверждены Приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан № 149 от 22 декабря 2023 года), заменив фразу «**Применяет минимальный размер расходов** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденные приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 (Зарегистрирован в реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 20284)» **на фразу** «Применяет размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденные приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 (Зарегистрирован в реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 20284) **не выше среднего размера, сложившегося по населенному пункту**».

* 1. **Акиматам городов и районов Костанайской области**

3.2.1. Оказывать содействие управляющим компаниям застройщиков, проводить работу с собственниками квартир вновь построенных и сданных в эксплуатацию жилых многоквартирных домов по выбору и регистрации в установленном законом порядке одну из форм управления объектом кондоминиума.

3.2.2. Активизировать взаимодействие с застройщиками и держать на контроле многоквартирные жилые дома, срок обслуживания застройщиком которых истекает.

**3.3 Жилищным инспекциям акиматов городов и районов** своевременно назначать временную управляющую компанию согласно «Утвержденных Правил определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома», для чего поставить на контроль работу застройщиков по управлению имуществом сданных в эксплуатацию многоквартирных домов.

**3.4 Жилищной инспекции акимата города Костаная** подготовить и направить в Общественный совет Костанайской области проект изменений в «Правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома» (утвержденные Приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан № 149 от 22 декабря 2023 года) для более эффективной работы по назначению временной управляющей компании и минимизации коррупционных и иных рисков для жилищной инспекции при проведении данной работы.

1. **Комиссии по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, экологии, озеленения Общественного совета Костанайской области**
	1. Поставить на контроль своевременный ответ на данные рекомендации.

4.2 Совместно с заинтересованными организациями подготовить сравнительную таблицу по изменениям в жилищное Законодательство Республики Казахстан.

**Председатель**

**Общественного совета**

**Костанайской области С. Бектурганов**

**Секретарь**

**Общественного совета**

**Костанайской области С. Назарова**