

*«... улучшить жилищные условия и повысить
ответственность граждан за сохранность своего
имущества»*

из Послания Главы государства народу Казахстана

МЕХАНИЗМ СТИМУЛИРОВАНИЯ НАКОПЛЕНИЯ И СОФИНАНСИРОВАНИЯ РЕМОНТА И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА



**Агентство РК по делам
строительства и ЖКХ**



Астана – 2011 года

Основные механизмы стимулирования

Предоставление «дешевых и длинных» денежных средств на капитальный ремонт общего имущество объекта кондоминиума

Расходы собственников помещений (квартир) на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума включены в программу жилищной помощи

В случае накопления более 50% от стоимости ремонтных работ в течение трех месяцев с момента утверждения проектно-сметной документации расходы по ее изготовлению возмещаются Строительной компанией

Основные требования

Наличие регистрации объекта кондоминиума жилого дома в органах юстиции

Наличие органа управления объектом кондоминиума данного жилого дома (КСК, КСУ, Управляющая компания)

Наличие сберегательного счета для накопления средств на капитальный ремонта общего имущества объекта кондоминиума

Желание собственников квартир осуществить капитальный ремонт жилого дома (Согласие 100 % мин 2\3)

1 этап. Структура первоначальных затрат органа управления объектом кондоминиума

Расходы на регистрацию объекта кондоминиума МЖД в органах юстиции

Расходы на проведение технического обследования МЖД

Расходы на проведение энергоаудита МЖД

Расходы на составление Проектно сметной документации

Расходы на проведение государственной экспертизы ПСД

2 этап. Структура капитального ремонта

Ремонт и утепление крыши

Полное или частичное утепление фасада

Утепление подвального помещения

Замена окон и внешних дверей подъездов

Ремонт системы отопления

Ремонт/замена системы вентиляции

Ремонт/замена лифта (системы управления, привода)

Работы по отделке помещений общего пользования

Схема финансирования капитального ремонта (общий вид)

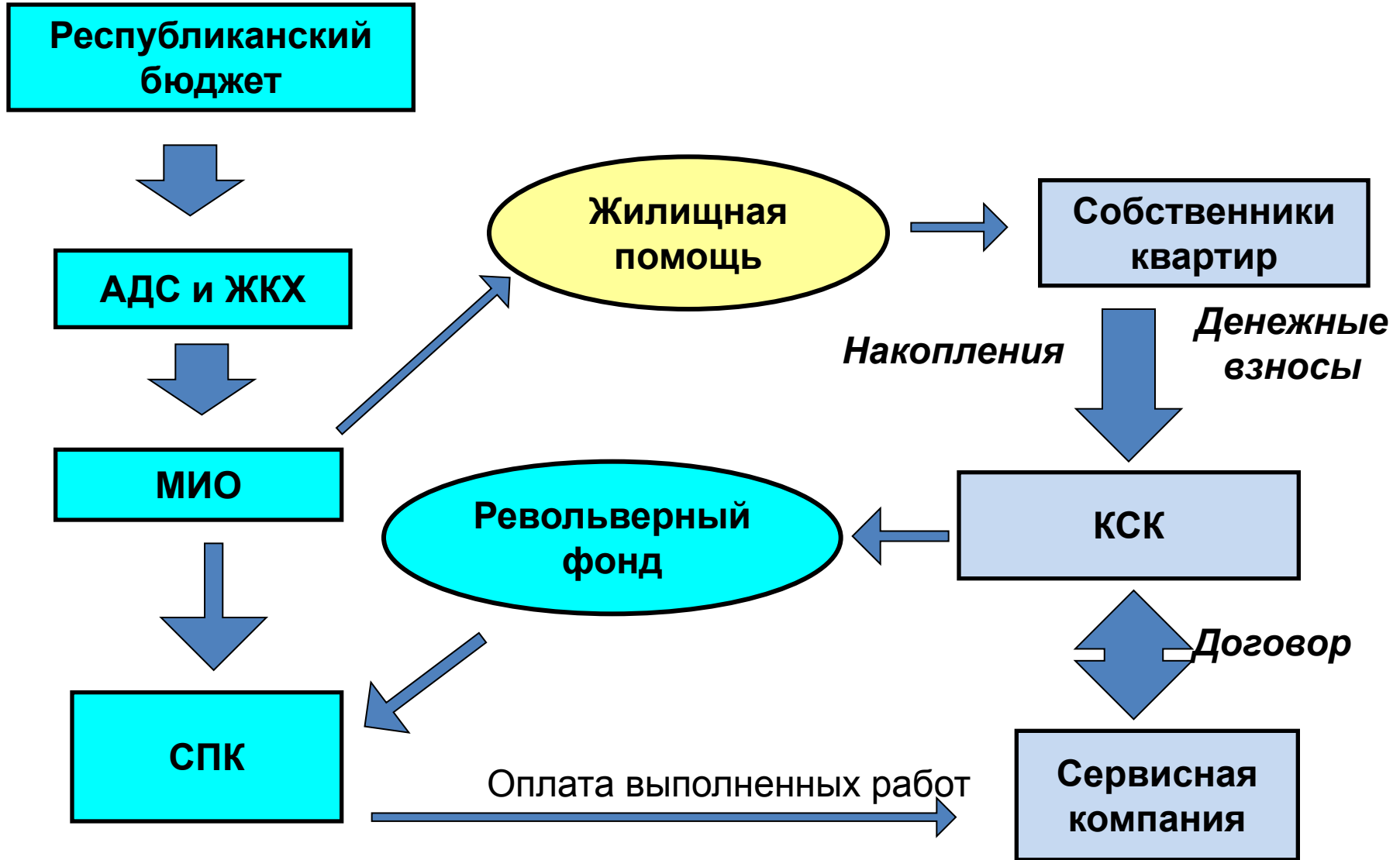


Схема финансирования капитального ремонта

Целевой трансферт из РБ:

- Администратор – АДСиЖКХ
- Получатель – Местные исполнительные органы
- Цель – пополнение уставного капитала Региональных инвест.компаний (СПК и др.)

1. Предоставление целевого трансферта из РБ;
2. Заключение Договора на ремонт и составление акта выполненных работ;
3. Согласование акта выполненных работ;
4. Разрешение на оплату;
5. Оплата за счет целевых трансфертов;
6. Возврат средств за ремонт (для малообеспеченных слоев населения предоставляется жилищная помощь от Управления труда);
7. Возврат средств за ремонт в течение 20 лет;
8. Оплата за ремонтные работы из возвращенных средств;

Социально-предпринимательская корпорация – оператор программы (СПК)

Строительная Компания

Сервисная компания
Жилищная инспекция

Орган управления объектом кондоминиума

Расчетный счет СПК для револьверного финансирования ремонта

Сберегательный счет органа управления объектом кондоминиума для накопления сумм на ремонт

Жилпомощь

Средства собственников помещений (квартир)

1

5

8

7

2

4

3

6

Взаимодействие субъектов программы капитального ремонта

- ведет мониторинг работ
- обеспечивает контроль целевого использования средств;
- рекомендует строительную компанию;
- оплачивает за ремонтные работы;
- аккумулирует средства, возвращенные от ОУК;
- финансирует регистрационные процедуры.

СПК

- участвует на общих собраниях собственников;
- содействует получению жилпомощи;
- содействует в выборе сервисной компании
- согласовывает очередность ремонтных работ

Жилищная инспекция

**Орган управления объектом
кондоминиума**

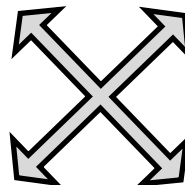
- проводит общее собрание собственников помещений (квартир);
- организует сбор платежей от собственников помещений (квартир);
- выбирает Строительную компанию.

Сервисная компания

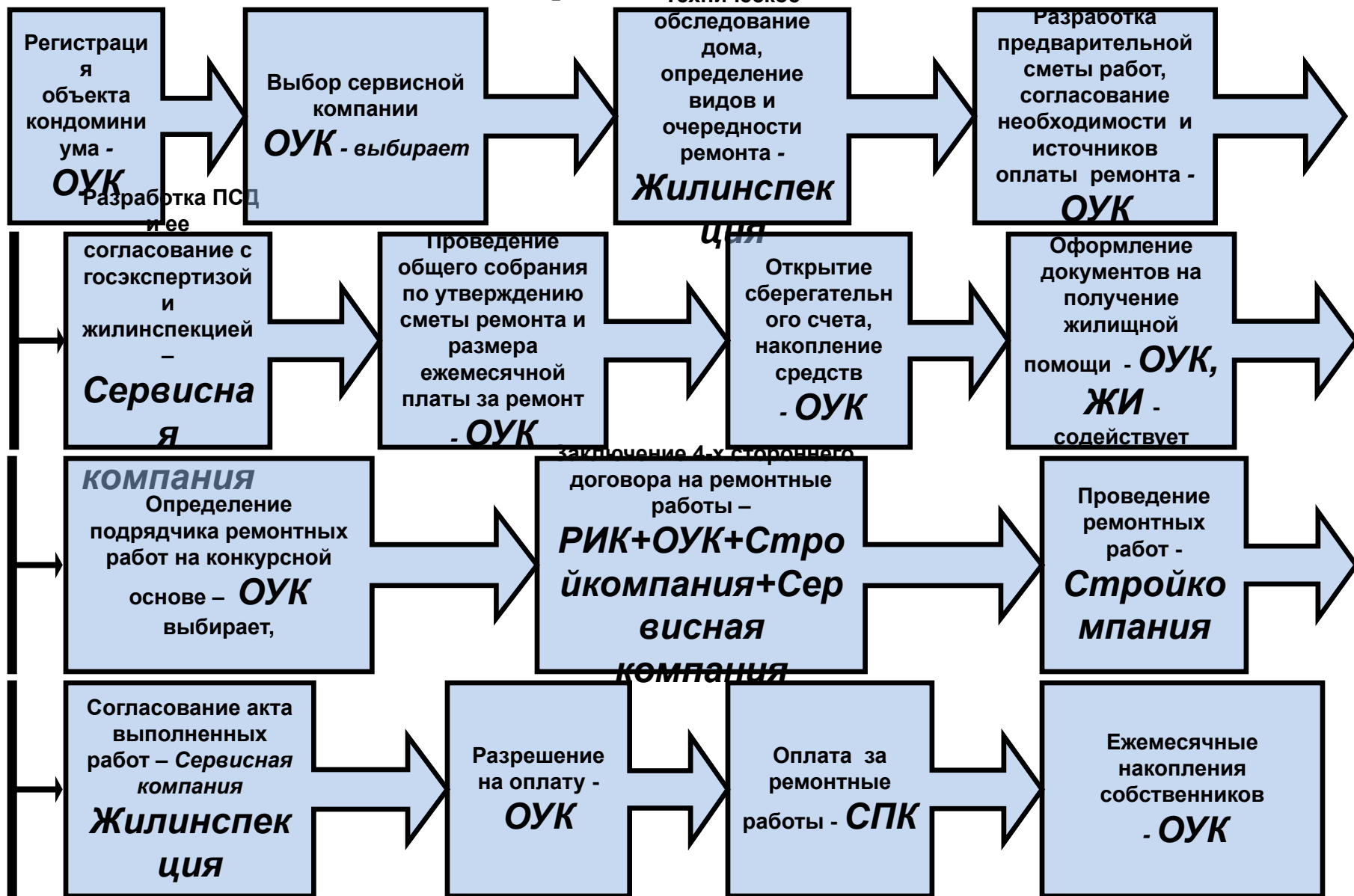
- разрабатывает ПСД и согласовывает ее с Госэкспертизой;
- ведет технический надзор качества ремонтных работ;
- осуществляет приемку работ;
- содержит общее имущество объекта кондоминиума

Строительная компания

- производит ремонт общего имущества объекта кондоминиума;



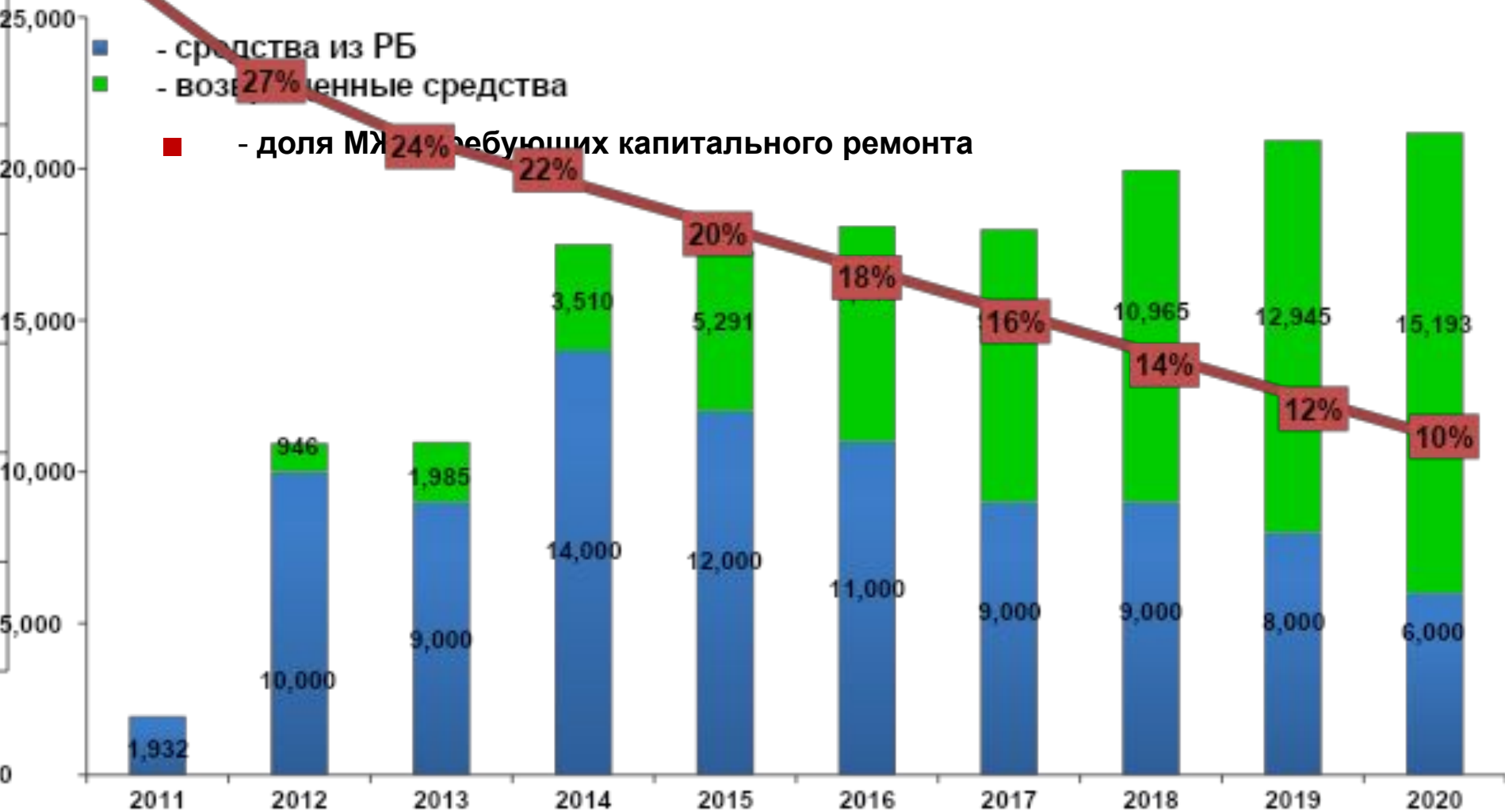
Мероприятия для организации капитального ремонта



Виды капитального ремонта типового жилого дома с элементами термомодернизации (60 квартир, 3200 кв.м.)

№	Виды ремонта	тыс. тенге	%
1	Реконструкция и утепление наружных стен, чердачных и подвальных помещений, ремонт кровли.	18 500	62,7
2	Установка автоматизированных тепловых пунктов. Ремонт, термоизоляция, промывка и замена трубопроводов.	6 000	20,3
3	Замена и ремонт дверных, балконных и оконных конструкции	3 500	11,9
4	Реконструкция лифтового хозяйства	1 400	4,7
5	Восстановление светильников и замена ламп накаливания в местах общего пользования	100	0,3
Итого:		29 500	100 %

Финансирование ремонтных работ МЖД и доля их снижения



Экономический эффект от термомодернизации 1000 многоквартирных жилых домов

до ремонта



после ремонта



- Экономия теплотребления до 48%
- $Q_{\text{экон}} = 371$ тыс.Гкал/год
- Экономия топлива: 55 130 т.у.т.
- Экономический эффект: 927,5 млн.тг/год
- Оживление рынка строительных услуг
- Создание до 20 000 тыс. рабочих мест

Управление рисками

Риск невозврата средств

взыскание задолженности собственников квартир путем вынесения судебных приказов

на требование по взысканию задолженности срок исковой давности не распространяется

Риск платежеспособности

проверка финансовой дисциплины по коммунальным платежам и по общедомовым расходам

Риск обеспечения

открытие накопительного счета органами управления объектами кондоминиума и принятие в залог

принятие в залог гарантийных обязательств собственников квартир

первоначальный взнос в размере не менее 5% от стоимости ремонтных работ

Мероприятия по контролю за капитальным ремонтом

ответственный	Мероприятия
Оператор «СПК»	- обеспечивает контроль за целевым использованием денежных средств выделенных для капитального ремонта общего имущества объектов кондоминиума
Сервисная компания совместно с жилищной инспекцией	- ведет контроль за ходом строительных работ производимых строительной компанией
Орган управления объектом кондоминиума	- ведет контроль над своевременной оплатой ежемесячных платежей собственниками помещений (квартир) за ремонтные работы
Местный исполнительный орган	- предоставляет КазЦентруЖКХ, отчет о ходе выполнения мероприятий по капитальному ремонту общего имущества объектов кондоминиума на региональном уровне один раз в полгода

Проведенные мероприятия по внедрению возвратного механизма

	Всего домов, ед.	Кол-во домов подлежащие ремонту, ед.	2011	Проведены сходы с жильцами МЖД	Сбор подписей на согласие жильцов	Разработка ПСД	
						Завершено	В работе
Всего	41 762	20 575	161	205	5	3	23
Акмолинская	7 894	1 672	10	10			
Алматинская	3 201	1 293	4	4	0	-	-
Актюбинская	1 977	1 544	10	50	2	2	8
Атырауская	1 342	1 044	50	45			
ВКО	5 000	4 129	20	2			5
ЗКО	1 049	1 024	10	0	0	0	0
Карагандинская	7 448	2 700	15	15	3	1	2
Костанайская	3 206	1 859	10	2			
Кызылординская	1 040	642	10				
Мангистауская	4 552	920	2	2	-	-	2
Павлодарская	2 242	1 952	10	24	-	-	3
ЮКО	2 811	1 796	10	51	-	-	3