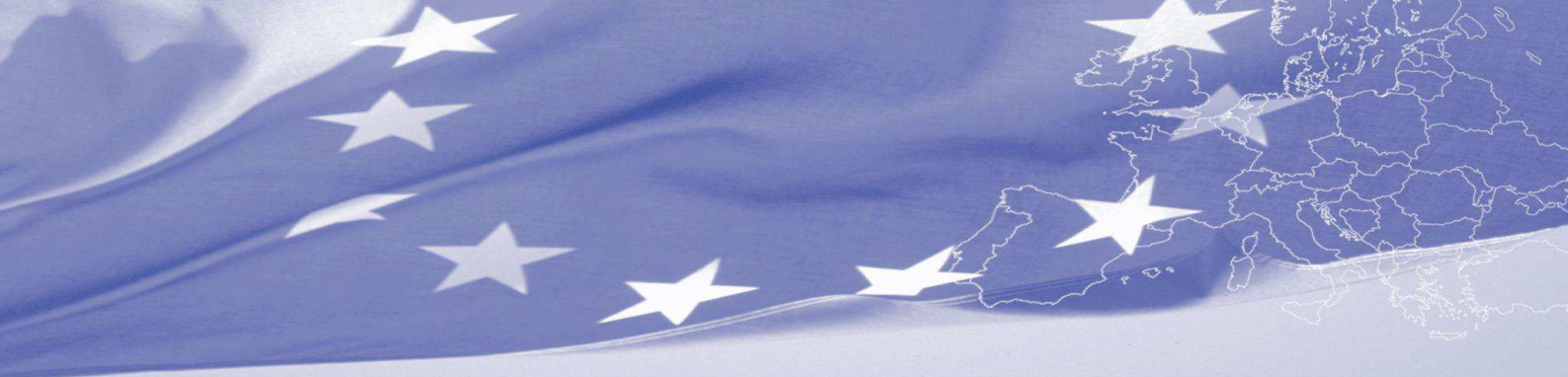




PROMHOUSE - Promoting professional housing management in
Kazakhstan and Uzbekistan
PROMHOUSE - Профессионализация управления жилищным фондом в
Казахстане и Узбекистане



Анализ потенциала профессионального управления жилищным фондом в экономике Казахстана

2021 год



*Данный проект осуществляется при финансовой поддержке Европейского Союза
Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды
Европейской Комиссии*

Таблица сокращений

Ассоциацией «Шанырак»	Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», Казахстан
Атамекен	Национальная палата предпринимателей (НПП) «Атамекен»
ГОСО	Государственный общеобразовательный стандарт образования
ЕНПФ	Единый накопительный пенсионный фонд
ЖССБК	Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана
ЖКХ	Жилищно-коммунальное хозяйство
Касипкор	(ныне - НАО Талап) – некоммерческое акционерное общество Талап
КСК	Кооператив собственников квартир
КС МНЭ РК	Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан
МЖД	Многоквартирный жилой дом
МИО	Местные исполнительные органы
МИИР РК	Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан
МОН РК	Министерство образования и науки Республики Казахстан
МНЭ РК	Министерство национальной экономики Республики Казахстан
МРП	Месячный расчетный показатель
НСК	Национальная система квалификации
ОКЭД	Общий классификатор видов экономической деятельности
ОСИ	Объединение собственников имущества
ОП	Образовательная программа
ПДС	Проектно-сметная документация
ПС	Профессиональный стандарт
СНГ	Содружество независимых государств
ТиПО	Техническое и профессиональное образование
ЦОН	Центр обслуживания населения

Оглавление

Таблица сокращений.....	1
Введение	3
I. Структура и основные тенденции развития в жилищном секторе	4
1. Общие статистические данные в жилищном секторе.....	4
1.1 Жилищный фонд РК.....	4
1.2 Жилищный фонд в разрезе многоквартирных домов	4
1.3 Состояние жилого фонда РК	5
1.4 Анализ развития жилищного рынка с учетом развития городов, в том числе в рамках Государственной программы жилищного строительства «Нурлы жер» на 2015-2019 годы. ...	8
1.5 Ситуация с модернизацией жилья в стране. Энергетическая модернизация жилого фонда	9
2. Основные тенденции развития жилищного сектора	11
2.1 Рост численности населения и миграция из сельской местности в города	11
2.2 Жилищное строительство	13
2.3 Инвестиции в жилищное строительство.....	15
2.3.1 Объем ипотечных займов топ-3 банков Казахстана.....	15
2.3.2 Новая программа «Доступное жилье-2020»	16
2.4 Платежеспособность населения	16
2.5 Основные направления государственной политики в жилищной сфере.....	18
2.6 Риски реализации государственной политики в жилищной сфере	18
II. Область управления жильем на общем фоне развития ЖКХ	18
1. Статистика по управлению жильём	18
1.1 Оценка количества управляющих компаний, субъектов сервисной деятельности, и прочих органов управления.....	18
1.2 Формы и количество организаций, управляющих жилищным фондом	19
1.3 Перечень профессий работников управляющих компаний и организаций собственников.	20
2. Характеристика организаций, которые управляют жилым фондом.....	21
2.1 Законодательные акты для осуществления деятельности организаций, владеющих и управляющих МЖД, в том числе самоуправление	21
2.2 Основные проблемы управляющих недвижимостью	23
III. Описание системы профессиональной подготовки для управляющих жильём	26
1. Текущая ситуация в секторе жилищного управления	26
IV. Инициирование официальной аккредитации учебной программы управляющих недвижимостью /гранты для колледжей.....	31
1. Процесс утверждения учебных планов и стандартов	31
2. Финансирование учебных мест в колледжах по новой специальности со стороны государства.....	34
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36

Введение

В последние годы в Казахстане и Узбекистане с обновлением законодательства сферы управления жильём, обязавшего собственников жилья выбрать и реализовать способ управления своим домом, значительно возросла потребность в профессиональном управлении жилой недвижимостью. В обоих странах ощущается острая нехватка квалифицированных специалистов для этой сферы жилищного хозяйства. Проект *PROMHOUSE Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане* поставил перед собой задачи, решение которых направлено на удовлетворение этой потребности - внедрить экспериментально в колледжах профессионально-технического образования специальности 'Управляющий многоквартирным жилым домом' и 'Хаусмастер'; развить в ассоциациях-партнёрах, объединяющих управляющих жилой недвижимостью, услугу по повышению квалификации специалистов.

Данный анализ направлен в первую очередь на выяснения фактов, подтверждающих необходимость увеличения числа управляющих жильём (как индивидуальных предпринимателей, так и управляющих компаний) и улучшения их профессиональной подготовки. Для этого составлен обзор по жилищному фонду стран-партнёров - сколько жилых домов существует, каковы темпы нового строительства и потребность в жилье у населения. Собранные данные дополнены информацией о доходах населения, развитии демографической ситуации и анализом доступности приобретения жилья. Также рассмотрены основные направления развития ЖКХ - политика государства по поддержке модернизации жилых домов, внедрении энергосберегающих мероприятий, нового строительства для социально слабых слоёв населения, развитие рынков строительства и управления недвижимостью как жилой, так и нежилой. Всем этим вопросам посвящена глава анализа *I. Ситуация и основные тенденции развития в жилищном секторе*.

В главе *II. Область управления жильём на общем фоне ЖКХ* представлена ситуация на рынке управления недвижимостью, какие услуги предоставляют управляющие и сервисные компании или объединения собственников жилья и как оценивают потребители качество этих услуг. Качество услуги всегда напрямую зависит от степени профессионализма, с которой она выполнена. До сегодняшнего дня одной из проблем в сфере управления жильём является низкая квалификация управленцев, в том числе председателей объединений собственников жилья, руководителей управляющих компаний, других представителей субъектов сферы жилищных отношений. Зачастую, управлением многоквартирных домов занимаются стихийно избранные люди, не имеющие соответствующего образования и опыта работы. В этой главе подробно рассмотрены проблемы всех стейкхолдеров рынка управления жилой недвижимостью - руководителей управляющих организаций, собственников квартир, поставщиков коммунальных услуг. Также рассмотрены проблемы со стороны нормативного регулирования.

Поэтому в главе анализа *III. Описание системы профессиональной подготовки и переподготовки* описаны, какие возможности обучения и повышения квалификации существовали до сих пор в странах-партнёрах для специалистов, занимающихся управлением домов. А также рассмотрены на законодательном уровне предпосылки для профессиональной подготовки кадров для рынка управления жилой недвижимостью. Законодательные предпосылки сопоставлены с практикой, при этом направляющими вопросами являлись - какие возможности для обучения управляющих существуют? Где они предлагаются? Какие программы существуют? Описание исходной ситуации поможет конкретизировать задачи проекта и разработку учебных программ, как для профтехобразования, так и для повышения квалификаций, учесть современные темы, особенно важные для управляющего недвижимостью. Это, например, такие темы как энергетическая модернизация домов, цифровизация сферы управления домами коммуникация и др.

В главе *IV. Инициирование официальной аккредитации учебной программы управляющий недвижимостью /гранты для колледжей* партнёры собрали важную для своей работы информацию - какой порядок существует в Казахстане для того, чтобы внедрить новую программу обучения в сфере профтехобразования. Также описан механизм распределения государственного образовательного заказа. Понимание этого механизма важно партнёрам проекта для внедрения обучения молодых специалистов по новым специальностям.

Лариса Шреккенбах, руководитель проекта PROMHOUSE, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин, Германия

I. Структура и основные тенденции развития в жилищном секторе

1. Общие статистические данные в жилищном секторе

1.1 Жилищный фонд РК

Общая площадь жилищного фонда в Казахстане в 2019 году, по данным Комитета по статистике РК, составила 347.4 млн кв. м. Почти треть многоквартирных жилых домов в РК старше 50 лет, т. е. построены до 1970 года. Около 65 % введены в эксплуатацию более 25 лет назад. В аварийном состоянии находятся 3 293 дома, они не подлежат восстановлению. Капитального ремонта требуют 18.1 тыс. домов по всей стране.

Таблица 1. Жилищный фонд РК в разрезе регионов

№	Регион	Общая площадь жилищного фонда (тыс. кв. м)	Кол-во жилых домов (ед.)	Количество квартир (ед.)	Обеспеченность жильем (кв.м /чел)
1	Акмолинская область	16 968	129 254	272 191	22,7
2	Актюбинская область	17 182	98 265	238 847	21,9
3	Алматинская область	33 644	346 260	484 518	19,6
4	Атырауская область	13 466	78 430	162 328	22,7
5	ЗападноКазахстанская область	12 921	96 633	199 997	21,4
6	Жамбылская область	17 578	162 387	253 827	17,2
7	Карагандинская область	29 608	112 101	499 813	23,3
8	Костанайская область	18 083	114 942	304 983	22,0
9	Кызылординская область	15 984	115 323	181 388	20,5
10	Мангистауская область	14 576	68 041	169 123	25,5
11	Павлодарская область	16 397	74 80	275 457	22,3
12	Северо-Казахстанская область	12 142	115 465	210 817	21,7
13	Туркестанская область	31 932	324 847	366 241	18,4
14	Восточно-Казахстанская область	26 543	210 282	485 063	20,7
15	г. Нур-Султан	22 716	27 108	312 244	30,5
16	г. Алматы	45 707	158 529	656 241	28,0
17	г. Шымкент	18 858	130 894	226 506	24,1
	Республика Казахстан	346 312	2 363 618	5 299 584	22,2

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

1.2 Жилищный фонд в разрезе многоквартирных домов

Наибольшее количество квартир приходится на 2-х комнатные (38%) и 3-х комнатные (31,7%). Большинство населения Казахстана владеют собственными квартирами, что составляет 97,6% всего жилищного фонда. По данным МИО 1 649 МЖД находится в коммунальной собственности.

По данным Комитета по статистике количество многоквартирных жилых домов по республике составляет – 314 172 единиц, из них в городских населенных пунктах составляет - 131 613 единиц или 41,9 %, в сельских населенных пунктах -182 559 единиц или 58,1% (Рисунок 2).

Наибольшее количество многоквартирных жилых домов отмечается в г. Алматы, Карагандинской, Алматинской, Восточно-Казахстанской областях (Таблица 1)

Таблица 2. Количество многоквартирных жилых домов (по состоянию на 1 января 2020 года)

№	Наименование регионов	Всего многоквартирных жилых домов, ед.	в том числе	
			в городских населенных пунктах (ед.)	в сельских населенных пунктах (ед.)
1.	Акмолинская	29 848	7 336	22 512
2.	Актюбинская	12 862	6 184	6 678
3.	Алматинская	35 949	10 961	24 988
4.	Атырауская	10 248	4 369	5 879
5.	ЗКО	15 432	2 913	12 519
6.	Жамбылская	12 809	4 306	8 503
7.	Карагандинская	42 369	21 783	20 586
8.	Костанайская	31 064	6 336	24 728
9.	Кызылординская	7 214	2 509	4 705
10.	Мангистауская	5 095	1 675	3 420
11.	Павлодарская	20 209	5 648	14 561
12.	СКО	16 861	3 443	13 418
13.	Туркестанская	6 451	4 027	2 424
14.	ВКО	31 784	14 146	17 638
15.	г. Нур-султан	4 475	4 475	-
16.	г. Алматы	26 889	26 889	-
17.	г. Шымкент	4 613	4 613	-
	ИТОГО:	314 172	131 613	182 559

Источник: данные Комитета по статистике МНЭ РК

Количество МЖД в городской местности составляет 42% всего жилищного фонда РК, в сельской местности -58%.

Рисунок 1. Распределение МЖД в разрезе городской и сельской местности



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

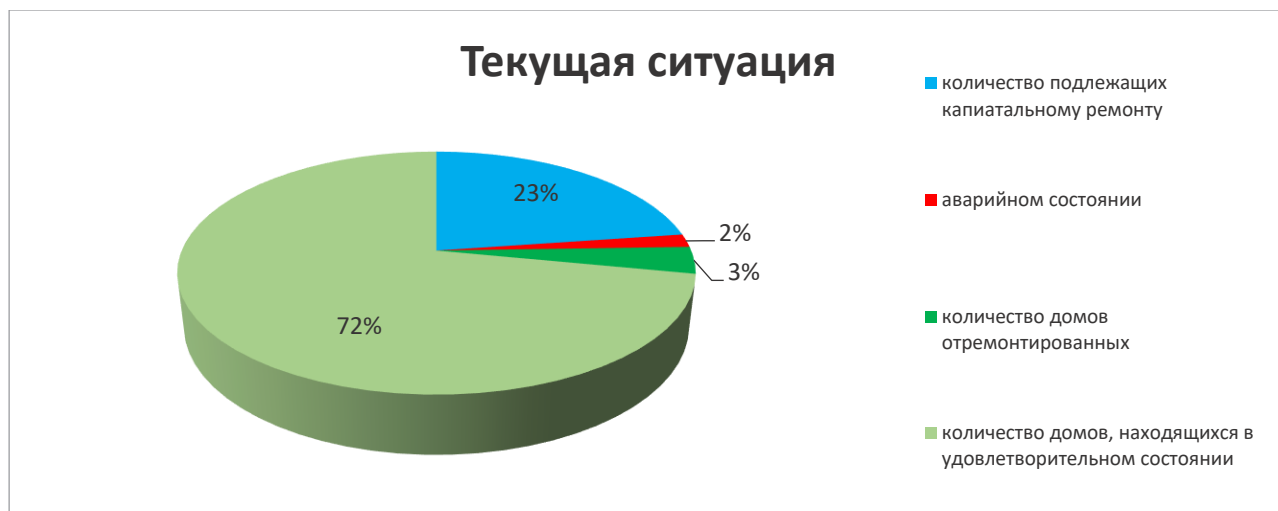
1.3 Состояние жилого фонда РК

По данным местных исполнительных органов (МИО) общее количество многоквартирных жилых домов составляет – 79 613 единиц, общей площадью 156 354,347 тыс. кв. метров, капитальному ремонту – 18 120 многоквартирных жилых домов, общей площадью - 26 534,892 тыс. кв. метров или 22,8 % (*Приложение 1*). В аварийном состоянии находятся -1 383 многоквартирных жилых домов или 1,7% .

Таким образом, по данным местных исполнительных органов 72% жилого фонда РК находится в удовлетворительном состоянии, 23% подлежат капитальному ремонту, 2% находятся в аварийном состоянии, 3% отремонтированных домов (рисунок 2).

По данным Комитета по статистике всего в аварийном состоянии находятся 3 441 многоквартирных жилых домов, что составляет 1,1% от общего количества многоквартирных жилых домов (Таблица 2).

Рисунок 2. Состояние жилого фонда, %



Источник: данные МИО

Таблица 3. Количество жилых домов, находящихся в аварийном состоянии

№	Наименование регионов	Всего МЖД, ед.	Общая площадь, тыс. кв. м.	в том числе			
				в городских населенных пунктах		в сельских населенных пунктах	
				количество (ед.)	общая площадь тыс.кв.м.	количество (ед.)	общая площадь тыс.кв.м.
1.	Акмолинская	130	7,5	87	5,1	43	2,3
2.	Актюбинская	64	16,2	39	13,6	25	2,6
3.	Алматинская	303	39,9	76	23,6	227	16,3
4.	Атырауская	163	35,9	27	19,5	136	16,3
5.	ЗКО	162	27,2	42	14,8	120	12,4
6.	Жамбылская						
7.	Карагандинская	135	27,3	30	18,4	105	8,9
8.	Костанайская	8	3,6	7	3,6	1	0
9.	Кызылординская	12	4,7	3	2,8	9	1,9
10.	Мангистауская	6	3,2	6	3,2		
11.	Павлодарская	107	19,7	9	10,5	98	9,2
12.	СКО	187	26,8	130	19,9	57	6,8
13.	Туркестанская	19	7,0	3	4,7	16	2,3
14.	ВКО	219	36,0	102	29,5	117	6,5
15.	г. Нур-Султан	196	73,4	196	73,4		
16.	г. Алматы	1 726	1 118,7	1 726	1 118,7		

17.	г. Шымкент	4	1,9	4	1 118,7		
	ИТОГО:	3 441	1 449,0	2 487	1 363,3	954	85,7

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

При этом основная доля используемого строительного материала при строительстве многоквартирного жилого дома приходится на кирпич – 33,5% и другие материалы -54,9% (Приложение 2).

Как показывает анализ, разница между данными Комитета по статистике и данными местных исполнительных органов составляет 234 559 МЖД. Такое расхождение в цифрах связано с методом сбора данных. Так, статистика собирает данные по МЖД, когда две и более квартир, имеют самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме. Местные исполнительные органы собирают данные по многоквартирным домам, при этом не учитывают одноэтажные, двухэтажные дома с двумя и более выходами, но эти дома не являются индивидуальными.

В результате баланс данных по МЖД не совпадает. Это свидетельствует об отсутствии у местных исполнительных органов достоверной информации по количеству МЖД, по годам постройки, в том числе об их техническом состоянии, в том числе по аварийным домам.

В целях исключения такого расхождения в рамках Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» принято понятие:

Многоквартирный жилой дом — это отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, из двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума.

Согласно постановлению Правительства Республики, Казахстан от 2 ноября 1998 года № 1118 «О нормативах потребления электроэнергии, тепла на отопление, горячей и холодной воды и других коммунальных услуг по организациям, финансируемым из средств бюджета» срок службы многоквартирных жилых домов:

более 25 этажей – 250 лет (особо капитальные, каркасно-монолитные, повышенной прочности, фундамент-монолитная плита на свайном основании, стены-алюминиевые панели повышенной антикоррозийной защиты, перекрытия -железобетон с облицовкой стилобата естественным камнем);

многоэтажные (более двух этажей) - 100 лет (здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей с железобетонными, металлическими покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв. м.);

здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов - 83 года (здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими покрытиями, с площадью пола до 5000 кв. м.).

Подробная информация по многоквартирным жилые дома по материалам стен смотри (Приложение 2)

На основании вышеуказанного постановления количество подлежащих капитальному ремонту, определен МИО.

В целях снижения количества домов, подлежащих капитальному ремонту, собственники квартир, нежилых помещений в рамках Закон Республики Казахстан «О жилищных отношений» обязаны накапливать средства на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр

полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, также собственники квартир, нежилых помещений вправе отремонтировать дома, в рамках реализуемых программ.

Для восстановления эксплуатационных характеристик в соответствии с современными требованиями, повышения энергоэффективности жилищного фонда принята Программа развития регионов до 2020 года, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года №728 (которая включила в себя пять ранее действовавших документов – это «Доступное жилье – 2020», Программу модернизации ЖКХ на 2011–2020 годы, «Ак Булак», Программу развития моногородов на 2012 – 2020 годы и Программу развития регионов).

В рамках данной Программы в 2011 году была начата работа по проведению капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Всего из республиканского бюджета в 2011-2015 годах было выделено средств на ремонт жилья - 33,6 млрд тенге, отремонтировано в целом по республике 2 839 многоквартирных жилых домов, в том числе за счет возвратных средств 6569 млн тенге отремонтировано 501 многоквартирных жилых домов (*Приложение 3*).

Следует отметить, для участия в программе собственники квартир, нежилых помещений должны были принять решение на собрании о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, органы управления объектом кондоминиума должны были открыть текущие и сберегательные счета, а также многоквартирный жилой дом должен быть зарегистрирован как объект кондоминиума.

Однако, в ходе проведения капитального ремонта были допущены ошибки как со стороны местных исполнительных органов, поскольку ремонт проводился в отдельных домах без их согласия, без согласования подрядных организаций и ПСД, так и со стороны органов управления объектом кондоминиума, в части слабой организации проведения капитального ремонта, отсутствии профессионального подхода при взаимодействии как с собственниками квартир, так и с местными исполнительными органами, подрядными и субподрядными организациями.

В настоящее время в силу недостаточности средств республиканского бюджета капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в регионах проводится только за счет возвратных средств.

В рамках послания Президента Республики Казахстан «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» регионам будет выделено не менее 30 млрд. тенге на два года в виде бюджетных кредитов на модернизацию и ремонт многоквартирных жилых домов. Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в 2020 году будет проводится в рамках новой Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054.

1.4 Анализ развития жилищного рынка с учетом развития городов, в том числе в рамках Государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2015-2019 годы.

Развитие региональной политики Казахстан предусмотрено в Государственной программе развития регионов на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 27 декабря 2019 года №990 (далее- Программа).

В настоящее время в Казахстане городами "первого уровня" определены агломерации с центрами в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент и Актобе. Формирующиеся городские агломерации концентрируют более трети всего населения страны.

К городам "второго уровня" относятся 14 городов областного значения, которые являются административными центрами областей.

Численность населения городов "второго уровня" (за исключением города Актобе) по состоянию на начало 2019 года составила 4 006,5 тыс. человек, что составляет 21,8% от общей численности населения в республике или 37,4% от городского населения страны. Во всех городах "второго уровня" наблюдается рост численности населения, что связано как с положительными значениями естественного прироста населения, так и сложившимся положительным сальдо миграции.

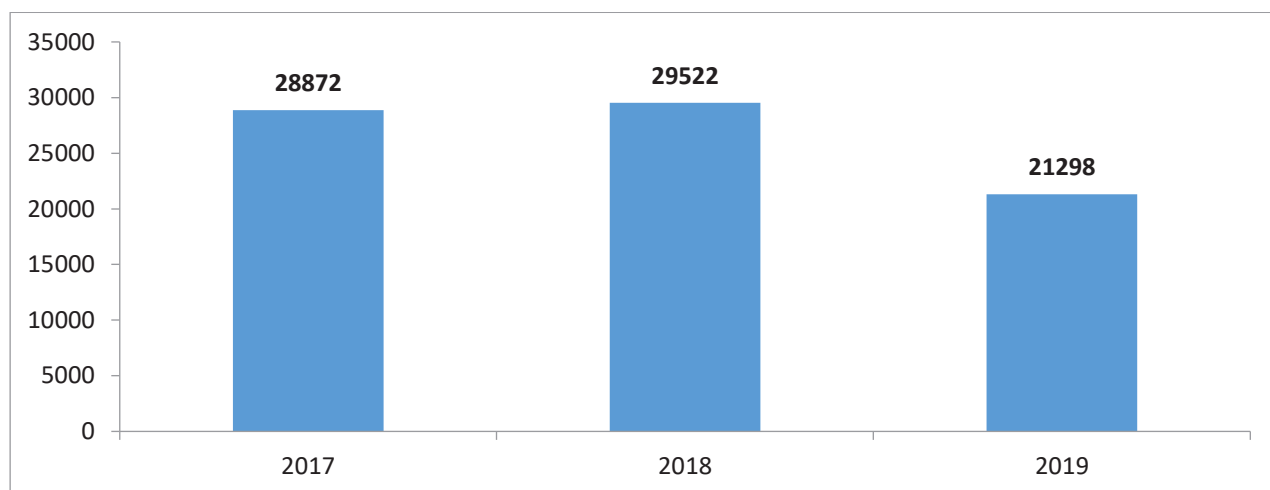
В городах первого уровня было инвестировано в жилищное строительство:

В г. Нур-Султан за период 2014-2018 годы было инвестировано в жилищное строительство -1 070 832 млн. тенге. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий – 9960 тыс.кв.м.
 В г. Алматы за период 2014-2018 годы было инвестировано в жилищное строительство - 784 067 млн. тенге. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий - 8 476 тыс.кв.м.
 В г. Шымкент за период 2014-2018 годы было инвестировано в жилищное строительство - 137 064 млн. тенге. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий - 1497 тыс.кв.м.
 В Актюбинскую область за период 2014-2018 годы было инвестировано в жилищное строительство - 241 502 млн. тенге). Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий – 3 330 тыс.кв.м.

В рамках Государственной программы жилищно-коммунального хозяйства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 г. №1054 планируется построить в Казахстане в 2020 году -14,1 млн. кв.м., в 2021 г. -15,2 млн. кв.м., в 2022 г. -16,4 млн. кв.м., в 2023 г. -17,7 млн. кв.м., в 2024 г. -19,1 млн. кв.м., в 2025 г. -20,7 млн. кв.м.

Как показывает анализ ввода в эксплуатацию жилья, в целом по республике функционирует 2 363 618 жилых домов, из них индивидуальных жилых домов – 2 049 446 единиц, **многоквартирных жилых домов -314 172 единиц**. За последние три года было введено в эксплуатацию - **79 692 жилья** ([Приложение 4](#)).

Рисунок 3. Количество введенного в эксплуатацию жилья (ед.)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

1.5 Ситуация с модернизацией жилья в стране. Энергетическая модернизация жилого фонда

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054 была утверждена Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы.

Государственная программа жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы (далее – Программа) разработана как инструмент реализации Стратегического плана развития Республики Казахстан до 2025 года.

Программа консолидирует все меры государственной поддержки в сфере жилищного строительства, обеспечения жильем граждан, модернизации и развития системы ЖКХ. В связи с этим, в Государственную программу интегрированы вопросы модернизации коммунальной инфраструктуры, системы тепло-, водоснабжения и водоотведения, жилищного фонда из Государственной программы инфраструктурного развития "Нұрлы Жол" на 2015–2019 годы и Государственной программы развития регионов до 2020 года.

Помимо задач по реализации единой жилищной политики, рационального обеспечения населения качественной питьевой водой и услугами водоотведения и совершенствования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, важными задачами

Программы являются модернизация жилищно-коммунального сектора, капитальный ремонт и реновация жилищного сектора.

Задача 1. Модернизация и развитие жилищно-коммунального сектора

Достижение данной задачи будет измеряться следующими показателями результатов:

Таблица 4. Индикаторы задачи 1.

Показатели результатов*	Источники информации	Е д . измерения	Ответственные за достижение	2018 год (факт)	2019 год (оценка)	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
1. Износ сетей теплоснабжения данные	МИО	%	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента	61	60	59	57	55	53	52	50
2. Уровень приборизации секторов теплоснабжения	данные МИО	%	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султан, Алматы и Шымкент, АО "КазЦентр ЖКХ"	60	66	75	84	96	96	97	100

*достижение показателей определяется от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы

Задача 2. Капитальный ремонт и реновация жилищного фонда Достижение данной задачи будет измеряться следующим показателем результатов:

Таблица 5. Индикаторы задачи 2

Показатели результатов*	Источники информации	Е д . измерения	Ответственные за достижение	2018 год факт	2019 год	2020 год	2021год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
1. Количество отремонтированных МЖД	данные МИО	ед. МЖД	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султан а, Алматы и Шымкента	92	40	222	444	40	40	40	40
2. Охват оценкой технического состояния жилищного фонда данные	АО " КазЦентр-ЖКХ "	%	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султан а, Алматы и Шымкента, АО " КазЦентр-ЖКХ "	28	8	65	7	100	-	-	-

*достижение показателей определяется от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы

В целях создания комфортных условий жизнедеятельности населения продолжится реализация комплекса мер по модернизации (реконструкции и строительству) коммунального

сектора, в первую очередь систем водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения. При этом мероприятия в сферах энергоснабжения предусмотрены как в рамках данной программы, так и стратегических и программных документах уполномоченных государственных и местных исполнительных органов.

Большой вклад в модернизацию внесла Программа ПРООН Малых Грантов Глобального Энергоэффективного Фонда в Казахстане. Проекты, реализованные в рамках указанной программы, включают мероприятия, с целью сохранения вторичного жилого фонда страны.

Источник: <https://www.gov.kz/memleket/entities/miid/documents/details/24913?lang=ru>
<https://gkhsp.kz/pervyj-unikalnyj-proekt-dobivshijsya-41-ekonomii-energii-v-mzhd/>

Согласно данным АО «Казцентр развития и модернизации ЖКХ» в 2018 году было введено 341 энергоэффективных домов, соответствующих классу энергоэффективности, из них класса «А» очень высокий – 24 домов, класса «В» высокий – 54 дома, класса «С» нормальный – 263 дома. Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» энергоэффективный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, построенный с использованием энерго-, ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий и материалов, соответствующий одному из классов энергоэффективности.

Анализ показывает, что в последние годы увеличивается количество энергоэффективных многоквартирных жилых домов и для эффективного управления такими технологически сложными зданиями потребуется управляющие с высокой квалификацией.

Также сохраняется основная доля используемого строительного материала при строительстве многоквартирного жилого дома, как и ранее, на кирпич приходится – 34,1% и другие материалы – 35,6% (*Приложение 5*).

В тоже время количество очередников на получение из государственного жилищного фонда жилья в целом по республике составляет – 512 377 человек.

В целях оптимизации количества очередников планируется создание единой национальной системы учета очередников на арендное жилье, а также на получение льготных жилищных займов по программе «Бақытты Отбасы».

2. Основные тенденции развития жилищного сектора

Основными тенденциями развития жилищного сектора Казахстана являются:

- Государственная поддержка строительства жилья.
- Строительство социального жилья.
- Строительство многоквартирных жилых домов в городах и районных центрах для обеспечения жильем внутренних мигрантов из сельской местности.
- Поддержка модернизации наружных сетей теплотрасс, водопровода и канализации за счет бюджетных средств или через механизм государственно-частного партнёрства с целью снижения потерь накопленного износа.
- Переход к профессиональному управлению и обслуживанию МЖД

2.1 Рост численности населения и миграция из сельской местности в города

Согласно данным Комитета по статистике МНЭ РК по итогам 2019 года население Казахстана увеличилось на 1,3%, (минимум за рассматриваемый период) до 18,6 млн человек. В территориальной разбивке наибольшим ростом численности населения (в абсолютном выражении) отметились: Шымкент (+6,0%) – 1 009,09 тыс. человек, Алматы (+2,9%) – 1 854,7 тыс. человек и Нур-Султан (+4,6%) – 1 078,4 тыс. человек. Суммарно в этих городах проживает 3 942,1 тыс. человек, или 21,4% от всего населения Казахстана.

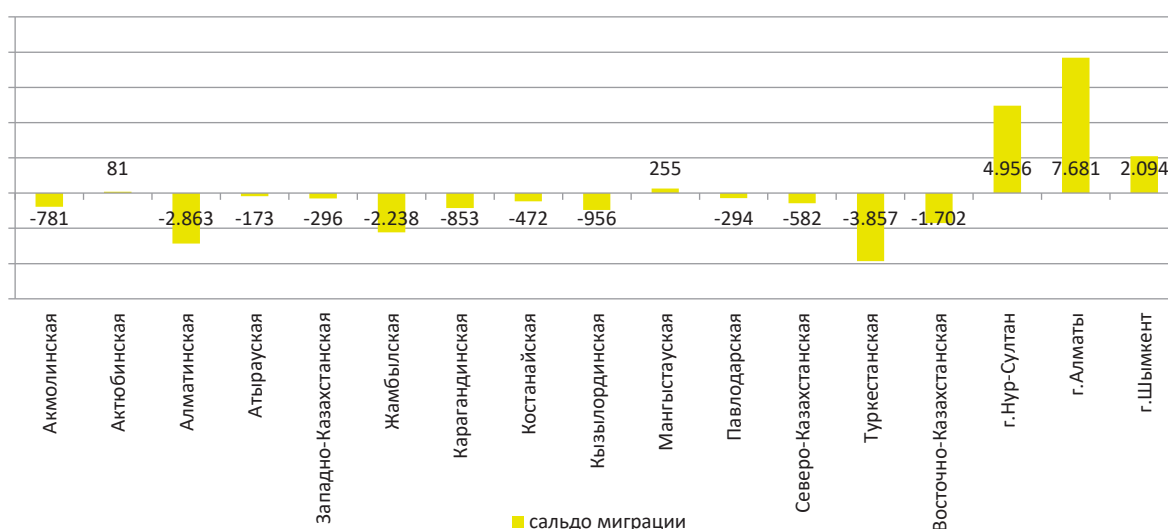
Наибольшая убыль населения в абсолютном выражении была отмечена в граничащих с Россией областях. Так, население Восточно-Казахстанской, Северо-Казахстанской и Костанайской областей снизилось до 1 378,5 тыс. человек (-5 218), 554 тыс. человек (-4 067) и 872,8 тыс. человек (-2 005) соответственно.

В январе-феврале 2020г. по сравнению с январем-февралем 2019г. число прибывших в Казахстан увеличилось на 45,7%, число выбывших из Казахстана увеличилось на 2,5%.

Основной миграционный обмен страны происходит с государствами СНГ. Доля прибывших из стран СНГ и выбывших в эти страны составили 69% и 89,8% соответственно.

Численность мигрантов, переезжающих в пределах страны увеличилось на 22,9%. По межрегиональным перемещениям положительное сальдо миграции населения сложилось в 5-и регионах страны: Актюбинской (81 человек) и Мангыстауской (255 человек) областях и городах Нур-Султан (4956 человек) Алматы (7681 человек) и Шымкент (2094 человека).

Рисунок 4. Внутренняя миграция населения за январь-февраль 2020 года

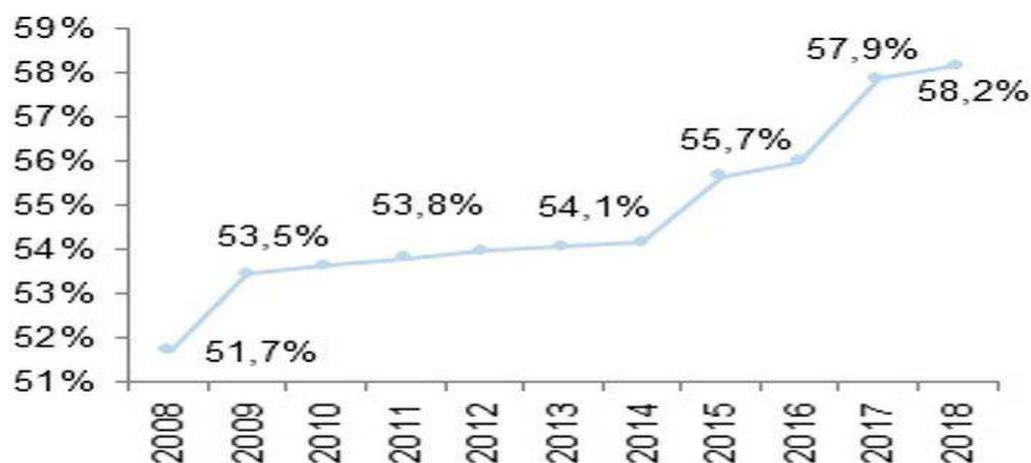


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Между тем уровень урбанизации в стране в прошлом году вырос до исторического максимума и достиг 58,2% с 57,9% в 2017 году. Численность городского населения с 2008 по 2018 года увеличилась на 29,4%, до 10 698 тыс. человек, в то время как, численность сельского населения, напротив, снизилась на 0,2%, до 7 697 тыс. человек. Ожидается, что тенденция увеличения доли городского населения сохранится, и уровень урбанизации в Казахстане повысится до 60% к 2025 году.

Доля городского населения в Казахстане

Рисунок 5. Динамика роста городского населения, %



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

2.2 Жилищное строительство

Общая площадь вводимых в эксплуатацию жилых зданий с 2008 года увеличилась на 82,8%, до 12 521 тыс. кв. м в 2018 году. За первые десять месяцев 2019 года было введено в эксплуатацию 9 795,7 тыс. кв. м общей площади жилых зданий, что практически равно объему вводимого жилья аналогичного периода прошлого года.

В январе-марте 2020г. общая площадь введенных в эксплуатацию жилых домов составила 2641,6 тыс. кв. м, из них индивидуальными застройщиками 1527,8 тыс. кв. м.

Рисунок 6. Введенные в эксплуатацию жилые здания, кв. м



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

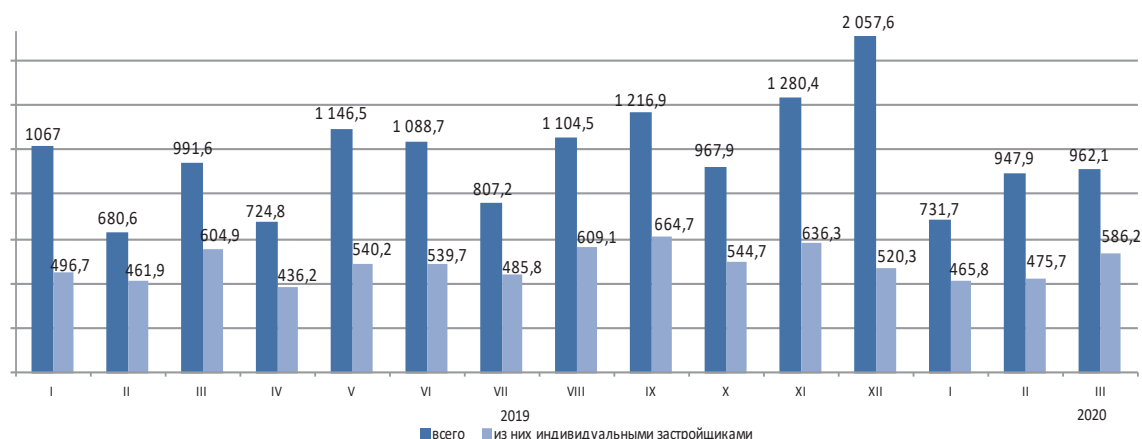
В настоящий момент государство активно содействует подъему рынка недвижимости в Казахстане. Драйвером роста отрасли выступает государственная программа «Нурлы жер», призванная повысить доступность жилья для населения и стимулировать увеличить строительство жилья частными застройщиками.

Финансовые затраты на реализацию программы предусматриваются за счет республиканского бюджета, а также частных инвестиций, в том числе субъектов квазигосударственного сектора, а также других средств, привлекаемых на рынке капитала, в том числе средств ЕНПФ.

Объемы финансирования программы до 2021 года, согласно планам, составят 1,541 трлн тенге, 802,8 млрд из которых придется на средства квазигосударственного сектора. Внебюджетные средства в основном представлены средствами по облигационным займам субъектов квазигосударственного сектора (720,7 млрд тенге).

В январе-марте 2020г. на строительство жилья направлено 282,9 млрд. тенге.

Рисунок 7. Строительство жилья, в том числе индивидуальными застройщиками, тыс. кв. м



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В январе-марте 2020г. общая площадь введенных в эксплуатацию жилых домов в Республике Казахстан составила 1 527 757 кв. м. Площадь введенного жилья в разрезе регионов представлена в нижеследующей Таблице 2, а также более детальная информация в [Приложении 6](#).

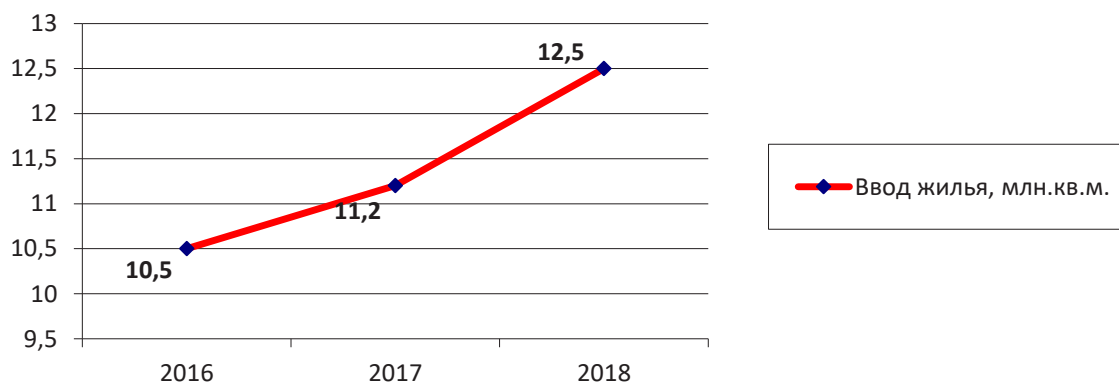
Таблица 6. Введенное в РК жилье за период январь-март 2020 года в разрезе регионов

№	Регион	Численность	Введено жилья, кв. м	Из них за счет средств населения
1	Акмолинская область	736 199	151 002	84 142
2	Актюбинская область	883 607	156 768	111 009
3	Алматинская область	2 059 140	191 895	191 895
4	Атырауская область	647 415	149 573	106 755
5	Западно-Казахстанская область	657 580	77 459	64 321
6	Жамбылская область	1 131 007	107 855	105 173
7	Карагандинская область	1 376 648	130 226	38 318
8	Костанайская область	867 850	85 017	32 875
9	Кызылординская область	805 102	130 296	130 296
10	Мангистауская область	702 953	349 435	238 332
11	Павлодарская область	751 985	47 954	41 011
12	Северо-Казахстанская область	547 701	23 171	19 219
13	Туркестанская область	2 021 834	90 480	89 648
14	Восточно-Казахстанская область	1 368 227	91 243	58 871
15	г. Нур-Султан	1 144 755	538 952	23 305
16	г. Алматы	1 927 672	303 758	187 424
17	г. Шымкент	1 042 218	16 544	5 163
	Республика Казахстан	18 671 893	2 641 628	1 527 757

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Жилищное строительство динамично развивается, в том числе в связи с улучшением доступности ипотечного кредитования и увеличением доходов населения. Объем жилищного строительства демонстрирует положительный тренд со среднегодовым приростом порядка 8%. Всего за последние три года в эксплуатацию было введено порядка 34,2 млн. кв. метров общей площади жилых домов.

Рисунок 8. Ввод жилья в период 2016-2018 гг, млн кв. м



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Всего по республике за последние три года сдано в эксплуатацию 303,6 тыс. единиц квартир, из них - 99,4 тыс. индивидуальных домов и свыше 200 тыс. квартир в многоэтажных домах, в том числе в рамках программы жилищного строительства «Нұрлы Жер» за 2017 -2018 годы - свыше 49 тыс. жилищ арендного и кредитного типа.

По данным статистики за 2018 год фактические затраты на строительство 1 кв. м. общей площади жилых зданий составили в городах - 111,8 тыс. тенге, в селах - 79,7 тыс. тенге. В сравнении с 2015 годом наблюдается рост затрат в городах на 18%, в селах - на 7%.

2.3 Инвестиции в жилищное строительство

Рисунок 9. Инвестиции в жилищное строительство, млрд тенге



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Стоимость недвижимости в Казахстане продолжила расти. Стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья увеличилась с 147,5 тыс. тенге за кв. м в 2008 до 292,9 тыс. тенге за кв. м в ноябре 2019 года. Цена на вторичном рынке за аналогичный период возросла с 100,8 тыс. тенге за 1 кв. м до 199,5 тыс. тенге за кв. м.

2.3.1 Объем ипотечных займов топ-3 банков Казахстана

Суммарный объем выданных ипотечных кредитов топ-3 крупнейших по объему активов банков Казахстана на конец третьего квартала 2019 года составил 524,7 млрд тенге в сравнении с 489 млрд тенге на конец прошлого года. Наибольшим ростом ипотечных займов отметила казахстанская дочка Сбербанка, которая с 2016 года нарастила объем выдачи ипотечных займов с 82,1 млрд до 198,9 млрд тенге.

Источник: «Обзор рынка недвижимости Казахстана»

https://forbes.kz//process/property/obzor_ryinka_nedvijimosti_kazahstana/?

По данным МИИР РК (Министерство индустрии и инфраструктурного развития), на 1 января 2020 года зарегистрировано более 540 тысяч очередников, из них: госслужащие, работники бюджетных организаций, военнослужащие – 212,5 тысячи человек, категория "неполные семьи" – 120,5 тысячи человек, дети-сироты – 60,8 тысячи человек, люди с инвалидностью 1-й и 2-й групп – 43,5 тысячи человек, многодетные семьи – 47,8 тысячи человек, семьи, имеющие детей с инвалидностью, – 21,1 тысячи человек, пенсионеры – 18 тысяч человек и другие категории – 16 тысяч человек".

Львиную долю ипотечного кредитования составило льготное кредитование, а рамках программ государственной поддержки. Так в 2018 году 6,5 тысяч казахстанцев подали заявки по программе льготного кредитования «7-20-25», из них 4 тысячи стали участниками данной программы. Общая сумма займов за год превысила 47 млрд тенге. В стране построили более 12 миллионов квадратных метров жилья. Самыми активными участниками программы "7-20-

25" были жители Астаны, Алматы и Мангистауской области. Именно в этих регионах было выдано больше всего квартир.

Условия программы - получение ипотечного кредита по исторически минимальной ставке в 7%, первоначальным взносом в размере 20%, а также рекордным сроком кредита до 25 лет. Предельная стоимость жилья для таких городов, таких как Астана, Алматы, Актау и Атырау составила 25 миллионов тенге, для других регионов – 15 миллионов тенге",

В 2020 году в условиях кризиса, связанного с пандемией и падением цен на нефть, граждане, имеющие доход, не превышающий двух прожиточных минимумов (62,4 тысячи тенге) на каждого члена семьи, будут иметь возможность получить жилье под 2% – по программе «Бакытты отбасы», «2-10-20». Граждане, имеющие доход до 3,1 прожиточного минимума (96,7 тысячи тенге) на каждого члена семьи, получают жилье по новой программе "5-10-20". На эти цели государство направит 390 млрд тенге.

Условия новой ипотечного проекта «5-10-20» будут следующими:

5% – процентная ставка;

10% – первоначальный взнос;

20 лет – максимальный срок.

Казахстанцы, которые имеют доход более 3,1 прожиточного минимума на каждого члена семьи, будут участвовать в программах банков второго уровня "7-20-25".

2.3.2 Новая программа «Доступное жилье-2020»

Предусматривает реализацию 2 направлений через систему жилстройсбережений:

1) строительство жилья МИО и его реализация через систему жилстройсбережений для всех категорий населения, в том числе предусмотрена возможность долгосрочной аренды жилья с последующим выкупом;

2) строительство жилья МИО и его предоставление в аренду с последующим выкупом молодым семьям.

Первое направление предполагает, что жилье, построенное МИО, будет выкупаться вкладчиками жилстройсбережений за счет займов банка (жилищные, промежуточные, предварительные займы) и накопленных сбережений. В случае недостаточной платежеспособности клиента для покупки жилья, но достаточной платежеспособности для накопления сбережений и оплаты арендной платы построенное жилье будет предоставляться ему в долгосрочную аренду (максимальный срок аренды - до 8 лет). В этот период арендатор будет накапливать жилстройсбережения для получения в дальнейшем жилищного займа по низким ставкам на выкуп этого жилья. Возможность получения жилья в аренду с последующим выкупом по данному направлению будет реализована, как отмечено в программе, с 1 января 2013 года.

По второму направлению предусмотрено, что МИО будет строить арендное жилье для молодых семей (возраст обоих супругов не должен превышать 29 лет), которое молодым семьям будет предоставляться в долгосрочную аренду с последующим выкупом. В период проживания в арендном жилье сроком до 8 лет молодые семьи будут накапливать жилстройсбережения для получения жилищных займов в дальнейшем на выкуп этого жилья. Важно подчеркнуть, что накопление сбережений в установленном объеме в этом случае является обязательством арендатора. В случае ненакопления взносов во вклад в установленном порядке арендатор должен выехать из арендного жилья, так как, если не будут производиться накопления в установленном порядке, то и получение жилищного займа на выкуп жилья станет невозможным. Для въезда в арендное жилье арендатору на свой счет жилстройсбережений нужно будет внести гарантийный взнос в размере 6-кратного ежемесячного взноса во вклад. Данные условия аренды будут действовать и для участников первого направления.

2.4 Платежеспособность населения

В разрезе регионов страны сохраняется значительная дифференциация в уровне доходов. Высокое расслоение домохозяйств по доходам определяют весьма неоднородную ситуацию с платежеспособностью населения

Так, низкодоходные группы населения со среднедушевым доходом до 50 тыс. тенге охватывают 52% домашних хозяйств, в которые входят 65% численности населения, таким

образом, большая часть населения характеризуется низкой платежеспособностью на рынке жилья.

В группу населения со среднедушевым доходом от 50 до 100 тыс. тенге входят 39% домашних хозяйств, которые объединяют 30% численности населения, - это группа со средним уровнем платежеспособности. И только 9% домохозяйств с 5%-й численностью населения имеют доходы свыше 100 тыс. тенге.

О резкой дифференциации в уровне доходов можно судить по размаху доли доходов по 20-процентным группам населения. Как следует из статданных, доля дохода наиболее высокодоходной, 5-й квинтильной группы составляет почти 39% в общем объеме доходов, в то время как у 1-й низкодоходной – всего 9%.

По индексу НРІ доступности жилья для 20% населения доступность жилья высокая, для 40% населения – приобретение жилья серьезно осложнено, 40% населения – приобретение жилья недоступно.

Сегментирование населения по платежеспособности (возможности покупки жилья на ипотечном рынке) по индексу НАІ доступности жилья по программе «7-20-25» дает также аналогичную картину: 20% населения доступность жилья с учетом ипотеки высокая, 40% населения – приобретение жилья серьезно осложнено, 40% населения – для них приобретение жилья недоступно.

Таким образом, только 20% населения являются платежеспособными в отношении приобретения жилья по рыночной стоимости, на ипотечном рынке (по программе «7-20-25»).

Создание ЖССБК способствовало привлечению денег вкладчиков в жилищные строительные депозиты. В 2010-2017 гг. наблюдалась ежегодная положительная динамика роста как общей суммы сбережений на сберегательных счетах (депозитах), так и общей суммы выданных ипотечных займов. Вклады физических лиц в банках второго уровня также растут в номинальном выражении: за период 2007-2017 гг. рост составил около 14 раз. Однако в результате двух девальваций, постоянной инфляции, низким процентам по банковским депозитам, реальная стоимость депозитов ЖССБК и банковских вкладов снижается.

О неплатежеспособном спросе можно судить по количеству граждан, которые стоят в очереди на получение жилья из коммунального жилищного фонда – в 2018 г. это 473 019 жителей Казахстана. Как свидетельствуют данные МИО о количестве очередников и получивших жилье, только 1-4% очередников получают жилье. Другим показателем оценки снижения платежеспособного спроса является рост количества очередников на получение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (стоимость 1 кв. м индивидуального жилья дешевле, чем квартиры). По состоянию на 01.01.2018 г., по данным МИО, количество граждан, подавших заявление на получение земельного участка, составило 1 433 170 человек.

Таким образом, снижающаяся платежеспособность населения влияет на рост неплатежеспособной потребности в жилье и, наоборот, на снижение платежеспособной потребности.

Индикаторы доступности жилья показывают, что на сегодняшний день только 20% населения страны обладают необходимой покупательской способностью приобретения жилья, а подавляющая часть (с низкими доходами, наиболее социально уязвимые слои населения) - 80% не может приобрести жилье, даже по благоприятным условиям новой ипотечной программы «7-20-25». И эта часть населения нуждается в более широкой поддержке со стороны государства в части реализации мер по обеспечению доступности жилья.¹

Помимо задач по реализации единой жилищной политики, рационального обеспечения населения качественной питьевой водой и услугами водоотведения и совершенствования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, важными задачами являются модернизация жилищно-коммунального сектора, капитальный ремонт и реновация жилищного сектора.

¹ НР Анализ рынка жилой недвижимости Республики Казахстан, Центр исследований прикладной экономики, 2017г

2.5 Основные направления государственной политики в жилищной сфере

Основными направлениями государственной политики являются:

1. Рост объемов жилищного строительства и государственного финансирования
2. Государственная поддержка развития и модернизации системы ЖКХ
3. Государственная поддержка в обновления и модернизации жилого фонда страны
4. Совершенствование научно-технической документации
5. Внедрение цифровых технологий в процессы проектирования
6. Предоставление социального жилья социально-уязвимым категориям населения с низкими доходами
7. Импортзамещение основных групп строительных материалов и снижение себестоимости строительства
8. Внедрение в систему ЖКХ ресурсосберегающих технологий
9. Развитие системы образования для подготовки квалифицированных кадров, обладающих необходимыми навыками и компетенциями

2.6 Риски реализации государственной политики в жилищной сфере

1. Ограниченная доступность для покупки собственного жилья населением Казахстана вследствие низкого уровня доходов
2. Рост количества очередников на получение жилья
3. Недостатки при планировании строительства жилья
4. Низкие темпы ввода в эксплуатацию арендного жилья, особенно в городах с положительным миграционным сальдо
5. Недостаток квалифицированных кадров в системе ЖКХ, неразвитость системы подготовки кадров, обладающих современными навыками и компетенциями для ЖКХ
6. Высокая степень износа коммунальной инфраструктуры - 57%
7. Отсутствие точной информации по протяженности и состоянию сетей коммунальной инфраструктуры в разрезе регионов
8. Низкая степень внедрения новых технологий в систему ЖКХ
9. Низкая степень информированности жителей о преимуществах новых технологий
10. Высокая степень износа жилого фонда
11. Невысокий уровень внедрения цифровых технологий в сферу проектирования строительства
12. Сокращение государственной поддержки жилищного строительства ввиду бюджетных ограничений
13. рост социальной напряженности по вопросам, связанным с обеспечением государственным жильем социально-уязвимых слоев населения
14. ослабление курса национальной валюты, что приведет к росту цен на импортные строительные материалы и оборудование.

II. Область управления жильем на общем фоне развития ЖКХ

1. Статистика по управлению жильём

1.1 Оценка количества управляющих компаний, субъектов сервисной деятельности, и прочих органов управления

Согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (Закон), в МЖД с количеством квартир не более 20, собственникам помещений/квартир (собственникам) предоставляется право управлять домом без образования юридического лица. Согласно статистическим данным таких домов в РК 288 727 единиц.

В МЖД, имеющих более 20 квартир, в соответствии с Законом, собственники должны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума (ОК). По статистическим данным

число МЖД, имеющих свыше 20 квартир, составляет 33 263 единиц, иначе говоря, следует ожидать регистрации не менее 33 263 объектов кондоминиума.

В действительности имеется значительное расхождение сведений о числе зарегистрированных ОК, хотя бы по той причине, что нет точных и однозначных сведений о числе МЖД. По сведениям местных исполнительных органов, число зарегистрированных ОК в органах юстиции составляет 22 580 единиц, а по данным Министерства юстиции РК число зарегистрированных объектов кондоминиума в органах юстиции составляет 35 685 единиц.

Комитет по статистике собирает данные по МЖД, когда две и более квартир, имеют самостоятельные выходы в помещения общего пользования в доме. МИО собирают данные по многоквартирным домам, при этом не учитывают одно- и двухэтажные дома с двумя и более выходами, но, в тоже время, эти дома не являются индивидуальными. В результате данные по числу МЖД не совпадают.

Имеются и определенные проблемы при регистрации объектов кондоминиума, основными являются:

1) Нехватка средств на повторное изготовление утерянного технического паспорта на объект кондоминиума. Часто технический паспорт и иные документы не передаются недобросовестными руководителями органа управления объектом кондоминиума (ОУОК) при его смене;

2) Нежелание некоторых руководителей ОУОК платить налоги, так как, согласно пункту 9 статьи 388 Налогового Кодекса, земельный участок, являющийся частью объекта кондоминиума, подлежит обложению земельным налогом пропорционально доле каждого собственника помещения (части здания) в общем имуществе, являющемся частью объекта кондоминиума.

1.2 Формы и количество организаций, управляющих жилищным фондом

Формы управления многоквартирными жилыми домами регулируются Законом РК «О жилищных отношениях». До 1 июля 2022 года в Казахстане действует переходный период, согласно которому параллельно работают ранее созданные формы управления и создаются новые – Объединения собственников имущества и простые товарищества. 30 марта 2020 года приказом Министра инноваций и инфраструктурного развития утверждения все необходимые для создания новых форм управления подзаконные акты.

В настоящее время с учетом карантина и запрета на проведение собраний процесс создания новых форм управления идет очень медленно. Всего создано не более 50 новых форм управления.

В основном действуют *созданные ранее формы управления*.

Первая форма: непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати. Такая форма управления применяется для 288 727 домов, что составляет 89,7% от общего количества. В тоже время, по данным МИО только 5 883 МЖД управляются самостоятельно. Несоответствие по учету домов объясняется тем, что МИО, в отличие от Комитета по статистике, не учитывают в качестве МЖД одноэтажные двух и четырехквартирные дома.

Вторая форма: Кооператив собственников квартир (КСК). По данным Комитета по статистике в стране зарегистрировано 2 034 КСК. В то же время, по данным МИО количество КСК составляет 2 970 единиц. Различие в учете органов управления объясняется тем, что Комитет по статистике учитывает органы управления, предоставляющие статистические отчеты на момент запроса информации, а МИО учитывают органы управления, зарегистрированные в управлении юстиции (в том числе уже не действующие, но не ликвидированные в установленном порядке).

Третья форма: Управление объектом кондоминиума третьими (сторонними лицами): выборными или наемными физическими, или юридическими лицами. По данным Комитета по статистике в стране зарегистрировано 1 061 юридических и физических лиц, основным видом деятельности является управление и содержание МЖД. В тоже время, по данным МИО число таких организаций составляет 428 единиц.

Четвертая форма: Иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан. По данным Комитета по статистике в РК таких организаций (других форм),

насчитывается 4 683 (жилищно-строительные кооперативы, производственные кооперативы, потребительские кооперативы и др.), по данным МИО эта величина составляет 3 858 единиц.

Таким образом, по данным Комитета по статистике РК, в стране зарегистрировано 7 780 юридических лиц, основным видом деятельности является управление и содержание МЖД. По оценке МИО, в стране работает 7 256 таких организаций.

1.3 Перечень профессий работников управляющих компаний и организаций собственников.

Устойчивая управляющая организация должна иметь в своем составе следующий персонал:

- Руководитель
- Организатор публичных мероприятий, PR-менеджер
- Бухгалтер
- Экономист-планировщик
- Сметчик
- Юрист
- Диспетчер
- Программист
- Водитель
- Уборщица

Индивидуальный управляющий жилым домом и /или команда, работающая под руководством индивидуального предпринимателя, должны обладать следующими компетенциями:

- Иметь коммуникативные навыки (риторика, умение сглаживать конфликтные ситуации).
- В популярной форме излагать собственникам технические и финансовые аспекты содержания МЖД.
- Разрабатывать смету по управлению, содержанию и ремонту дома.
- Проводить подготовку к собранию, организовать голосование и оформление результатов.
- Организовать плановое содержание и ремонт дома.
- Организовать аварийное обслуживание дома.
- Контролировать работу субъектов сервисной деятельности.
- Уметь работать с технической документацией. Составлять эскизы, планы, графики.
- Вести делопроизводство.
- Иметь базовые знания бухгалтерии, статистической, налоговой отчетности, административного и гражданского законодательства.
- Иметь базовые знания пожарной безопасности, охраны труда и техники безопасности.
- Вести учет количества и качества предоставленных коммунальных услуг.
- Взаимодействовать с диспетчерскими и аварийными службами коммунальных предприятий.
- Проводить досудебную и судебную работу с неплательщиками.
- Руководить персоналом, заключать договоры, принимать выполненные ремонтные работы, вести претензионную работу.
- Проводить визуальный осмотр с составлением актов, разрабатывать дефектные ведомости, укрупненные сметы ремонтных работ.
- Осуществлять подбор и заключать договора с организациями по разработке проектно-сметной документации, а также подрядными организациями по проведению капитального ремонта.
- Готовить отчеты о техническом состоянии дома, результатах, управления, содержания, ремонта и финансово хозяйственной деятельности.
- Применять программное обеспечение и современные информационные технологии.

- Осуществлять введение, актуализацию и хранение технической и иной документации по вопросам содержания, эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов жилых и нежилых зданий.
- Организовать энергетическое обследование жилых зданий.
- Знать нормативные акты в сфере ЖКХ.

2. Характеристика организаций, которые управляют жилым фондом

2.1 Законодательные акты для осуществления деятельности организаций, владеющих и управляющих МЖД, в том числе самоуправление

Основные нормативные правовые акты в сфере жилищных отношений

1. **Гражданский кодекс Республики Казахстан** — определяет основы права собственности на жилище, его правового статуса и управления им в качестве объекта condominiumа.
2. **Налоговый кодекс РК** — предусматривает, что доход некоммерческой организации, в том числе взносов участников condominiumа не подлежит налогообложению. Также определяет, что признается взносами участников condominiumа и порядок обложения земельным налогом земельного участка, являющегося частью объекта condominiumа.
3. **Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» (КоАП)** — предусматривает административную ответственность за нарушение ОУОК требований жилищного законодательства РК только в двух случаях: за нарушение сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект condominiumа в банках второго уровня в случаях, предусмотренных жилищным законодательством и нарушение сроков представления ежеквартального отчета по управлению объектом condominiumа.
4. **Земельный кодекс Республики Казахстан** — определяет правовой статус земельного участка как общего имущества объекта condominiumа.
5. **Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан** — предусматривает упрощенный порядок производства в суде первой инстанции по требованиям о взыскании задолженности с СП(К), уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта condominiumа, утвержденных Законом РК.
6. **Закон РК «О нотариате» глава 14-1 ст. статья 92-1 где предусмотрено вынесение исполнительной надписи по долгам по расходам на содержание жилья.**
7. **Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон)** — Жилищные отношения в Республике Казахстан регулируются настоящим Законом, нормами Гражданского кодекса и иным законодательством Республики Казахстан, издаваемым в соответствии с ними. Закон является основным нормативным правовым актом в сфере жилищных отношений и состоит из шести основных разделов. Наряду с другими разделами очень важным является **Раздел 3**, посвященный condominiumу:
 - 1) Глава 6 Раздела касается общих положений о condominiumе (образование и прекращение condominiumа, регистрация объекта condominiumа, доли собственников отдельного помещения в общем имуществе, права и обязанности СП(К) в condominiumе, возмещение ущерба, причиненного общему имуществу или другим помещениям, переделка помещения в объекте condominiumа, изменение границ между помещениями, а также между помещением и общим имуществом;
 - 2) Глава 6-1 о государственном контроле в сфере управления жилищным фондом предусматривает компетенцию и полномочия должностных лиц жилищной инспекции, их основные права и обязанности;
 - 3) Глава 7 касательно управления объектом condominiumа (формы управления объектом condominiumа, порядок проведения собрания собственников помещений (квартир), проведение письменного опроса, образование кооператива собственников помещений (квартир), его действующие органы, их компетенция и полномочия, отчетность перед членами кооператива, а также прекращение деятельности кооператива собственников помещений (квартир);

8. **Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»** — предусматривает общие положения государственной регистрации объекта condominiumа.
9. **Правила государственной регистрации объекта condominiumа, утвержденные приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года № 241** — регламентируют порядок государственной регистрации объекта condominiumа, перечень предоставляемых для регистрации документов, а также порядок их выдачи. Действуют, но пересматриваются
10. **Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) condominiumа, утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 года № 1813** — регламентирует отношения, связанные с предоставлением земельного участка. Действуют.
11. **Правила предоставления жилищной помощи, утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314** — разработаны в соответствии с Законом и определяют порядок назначения жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам).

Другие нормативные правовые акты:

12. Типовые правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 апреля 2020 года № 20542
13. Об утверждении Санитарных правил "Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям" Приказ Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 23 ноября 2018 года № 17769.
14. Об утверждении Правил принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, а также типовые формы протоколов собрания Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 2 апреля 2020 года № 20283
15. Правила содержания общего имущества объекта condominiumа, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года N 108. Действуют в редакции 2020 года
16. Типовое положение о жилищной инспекции, утвержденное приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 марта 2015 года N 241. Действуют
17. Об утверждении Типовой формы договора об оказании услуг по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, а также форм ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 164. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 1 апреля 2020 года № 20247.
18. Об утверждении типовых договоров сотрудничества между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 250. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 апреля 2020 года № 20545
19. Технические требования, предъявляемые к жилищам, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 27 февраля 2015 года N 153. Действует
20. Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом

кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 2 апреля 2020 года № 20284.

21. Стандарты государственных услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 9 апреля 2015 года N 319. Жилищная помощь, стандарт приватизации имущества, Постановление на учёт нуждающихся в жилье
22. Квалификационные требования, предъявляемые к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир), утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 мая 2012 года No 215. Действует
23. Об утверждении правил содержания жилищного фонда Решение XXI сессии Маслихата города Алматы VI созыва от 15 сентября 2017 года № 151. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Алматы 2 октября 2017 года № 1408.

Основные нормативные технические документы в сфере жилищных отношений

24. Национальный стандарт- Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов СТ РК-2846-2016 введён приказом Председателя Комитета технического регулирования и метрологии Министерства по инвестициям и развитию РК от 25 ноября 2016 г. № 300-ОД СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий».
25. СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания».
26. Нормативы численности работников органов управления объектом кондоминиума и субъектов сервисной деятельности.
27. СН РК 3.02-02-2013 «Технические требования, предъявляемые к жилищам».
28. Инструкция по определению площади придомовой территории многоквартирных жилых домов.
29. Методика расчета расходов на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума (общедомовые нужды).
30. Рекомендации по определению перечня общего имущества ограниченного пользования
31. СН РК 1.04-26-2011 Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий
32. Профессиональный стандарт «Аварийно-диспетчерская служба», утвержденный Приказом № 262 НПП «Атамекен» от 26.12.2019. г.
33. Профессиональный стандарт «Управление жилыми и нежилыми зданиями», утвержденный Приказом № 262 НПП «Атамекен» от 26.12.2019. г.

2.2 Основные проблемы управляющих недвижимостью

Для оценки текущей ситуации в управлении МЖД специалистами КазЦентра ЖКХ был проведен опрос среди руководителей организаций управления объектом кондоминиума (ОУОК), а также среди собственников помещений/квартир (СП/К) в большинстве областных центрах Казахстана. Опрос выявил ряд основных проблем.

Проблемы со стороны руководителей управляющих организаций

- Большинство работают руководителями органов управления на основании Протокола собрания или совместного договора.
Имеют высшее (53%) или средне-специальное образование (47%), однако специализированного образования нет.
- Обучение на курсах повышения квалификации ограничено их малым количеством.

В рамках бюджетной программы 017 «Повышение квалификации специалистов сферы жилищного хозяйства», КазЦентр ЖКХ проводил такие курсы с 2013 по 2016 годы.

- В 85% случаев под управлением находятся большое количество МЖД, очень редко, когда под управлением находится 1 дом (15%).
- Основная проблема, по мнению 70% руководителей ОУОК — наличие задолженности по оплате на содержание МЖД со стороны собственников помещений и квартир (СП/К). Во многих ОУОК эта задолженность достигает 80 %. В большинстве случаев задолженность образуется в результате недовольства СКП качеством предоставления услуг по содержанию дома. В тоже время, имеются недобросовестные жильцы, которые получают соответствующие услуги (чистые и освещенные подъезды, убранную территорию дома, пользуются внутридомовой электроэнергией), но при этом не вносят взносы на содержание дома, и руководители ОУОК для взыскания суммы долга вынуждены обращаться в суд.
- Низкий тариф на содержание МЖД не позволяет обеспечить надлежащее выполнение объема работ и услуг в доме.
- Также руководители ОУОК считают, что СП(К) не знают нормы жилищного законодательства.
- Еще одна проблема, которую отмечали руководители ОУОК — проблемы с субъектами естественных монополий. Одним из самых проблемных вопросов при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями является разграничение так называемой эксплуатационной ответственности сторон и определение ее границ.

Проблемы со стороны собственников помещений/квартир

- Работу руководителей ОУОК часто оценивают отрицательно, более того, не знают - когда было принято решение о выборе руководителя органов управления.
- Не имеют доступа к документам управления, большинство СП(К) не интересуются делами органов управления, не интересуется, на что идут средства, взимаемые с них.
- Редко посещают собрания.
- Основными проблемными вопросами по управлению домом собственники считают плохую коммуникацию, несовершенное жилищное законодательство, низкую платежеспособность населения.
- Большинство оценивают техническое состояние МЖД как неудовлетворительное.
- Считают, что руководители ОУОК не исполняют задачи по реализации решения собственников, не заботятся о выполнении правил порядка в доме.
- Отмечают, что отсутствует план проведения каких-либо ремонтных работ на предстоящие годы, содержащий данные о видах и приоритетах ремонтных работ, предварительные расходы, способ финансирования. В случае, даже если такой план имеется, то составлен по оценке руководителя органа управления, а не по результатам технического обследования специализированными организациями.
- Недостатком считают то, что работа по ремонту технического оборудования (отопления, лифта) производится один раз в год или вообще не проводится.

Таким образом, исследование показало, что два субъекта ЖКХ: собственники и управляющие, которые должны сотрудничать теснейшим образом, на самом деле, согласно проведенному опросу, крайне недовольны друг другом.

Среди самых значимых причин конфликтов собственников с органами управления объектом кондоминиума эксперты, работающие в сфере ЖКХ, называют следующие: слабая информированность собственников о состоянии дома и о деятельности органа управления; недоверие собственников к деятельности органа управления; значительное количество неплательщиков.

Проблемы со стороны поставщиков коммунальных услуг

- Высокий процент износа подводящих инженерных сетей.
- Отсутствие (в некоторых случаях) резервного электрического кабеля к дому.
- Заниженные (не соответствующие проекту дома) параметры качества коммунальных услуг.
- Отсутствие письменного договора на поставку коммунальных услуг с собственником.

Проблемы со стороны нормативного регулирования

- Необходимость изменения формы юридического лица у десятков тысяч управляющих организаций (КСК и потребительских кооперативов). КСК, как форма юридического лица ликвидируется после окончания переходного периода -1 июля 2022 года и не могут продолжать свою работу ни в каком качестве. КСК из одного дома могут провести реорганизацию в форме преобразования в ОСИ. КСК из нескольких домов должны будут пройти процедуру ликвидации и зарегистрировать ОСИ или создать простое товарищество в каждом доме. .
- Высокий барьер голосования при принятии основных решений собственниками. Для принятия основных решений (размер взноса, решение о капитальном ремонте, решение о расходовании накоплений) требуется участие не менее чем 2/3 собственников и решение принимается большинством в 2/3 от общего количества собственников в доме.
- Проблемы с регистрацией ОСИ при отсутствии собственников, желающих стать председателем. Согласно официальному ответу уполномоченного органа – для регистрации ОСИ необходимо наличие председателя. Необходимо внести норму, позволяющую внешнему управляющему зарегистрировать ОСИ в доме и управляющего его банковскими счетами.
- Нежелание собственников избираться в совет дома и участвовать в принятии решений.
- Невозможность обеспечить консенсус при принятии решений собственниками в простом товариществе.
- Отсутствие нормы, регулирующей доступ в пустующую квартиру при аварии.
- Сложность взыскания долга через нотариальную надпись.
- Нет статуса общего имущества нескольких объектов кондоминиума при содержании и использовании общей дворовой территории.
- Сложность процедуры ликвидации КСК из нескольких домов. Ликвидация происходит по общим для всех юридических лиц процедуре Гражданского Кодекса. Проводится общее собрание, которое признается несостоявшимся по причине отсутствия кворума. Проводится письменный опрос 2/3 собственников по вопросам ликвидации юридического лица и формированию ликвидационной комиссии. Ликвидационная комиссия публикует информацию о ликвидации КСК и публикует уведомление кредиторам о ликвидации. После окончания срока для предъявления требований к КСК составляет промежуточный ликвидационный баланс. Далее погашаются требования кредиторов на основании промежуточного ликвидационного баланса и составляется окончательный ликвидационный баланс. Оставшееся имущество и денежные средства передаются на цели, указанные в уставе КСК. Через ЦОН в органы юстиции передаются следующие документы: заявление, Протокол собрания о ликвидации КСК с листами голосования, документы, подтверждающие публикацию в официальных печатных изданиях о ликвидации, документ об уничтожении печати, квитанцию об уплате регистрационного сбора - 1МРП, все учредительные документы КСК.
- Отсутствие центров подтверждения квалификации управляющих жилыми домами.

Проблемы со стороны правоприменительной практики

- Отсутствие оценки качества управления и содержания дома, стимулирующей усилия управляющего и совета дома по улучшению ситуации.
- Малые архитектурные формы, изготовленные за счет местного бюджета, не оформлены на баланс отдела ЖКХ, никто не отвечает за их безопасную эксплуатацию.
- Незаконные кладовые в подвале и на лестничных клетках затрудняют доступ к инженерным сетям и несут угрозу пожара.
- Отсутствие реальной государственной поддержки развития малого бизнеса в сфере управления домами.

Выводы:

1. Значительное количество МЖД в РК и тенденции жилищного строительства создают базу для развития профессионального управления.
2. В связи с массовой хаотичной приватизацией к управлению жилищным фондом пришли случайные граждане, в основном не имеющие специального образования и опыта.
3. Значительная часть руководителей органов управления имеет возраст 70-75 лет и продолжает работать только потому, что некому передать свои дома.
4. Сложившийся размер взноса (который не дают повысить собственники) ограничивает развитие профессионального управления.
5. Должность руководителя органа управления не является престижной и хорошо оплачиваемой в Казахстане.
6. У значительной части собственников сложился негативный стереотип об органе управления объектом кондоминиума.
7. При отсутствии перспектив нормального трудоустройства могут быть сложности с набором студентов по специальности управляющий жилой недвижимостью.
8. Необходимо параллельно с созданием системы профессионального обучения вводить курсы повышения квалификации действующих руководителей и специалистов по управлению МЖД.

III. Описание системы профессиональной подготовки для управляющих жильём

1. Текущая ситуация в секторе жилищного управления

За время реформирования ЖКХ принято много законодательных и нормативных актов, регулирующих функционирование данного сектора экономики. Перечень законодательных актов, регулирующих деятельность в жилищном секторе представлен в главе II.2.

Основные законодательные акты, связанные с ОСИ, профессиональной подготовкой и сертификацией:

- Закон РК «О жилищных отношениях»;
- Общий классификатор видов экономической деятельности (ОКЭД);
- Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих;
- Классификатор специальностей высшего и послевузовского образования РК;
- Классификатор специальностей технического и профессионального образования РК;
- Отраслевая рамка квалификаций «Коммунальные услуги»;
- Отраслевая рамка квалификаций «Эксплуатация зданий и объектов социальной инфраструктуры».

Разработаны профессиональные стандарты в рамках Отраслевых рамок квалификаций «Коммунальные услуги», «Эксплуатация зданий и объектов социальной инфраструктуры»

(Приложение 7), в том числе профессиональный стандарт в области жилищного управления «Управление жилыми и нежилыми зданиями».

В Программе модернизации жилищно-коммунального хозяйства до 2020 года дан анализ сильных и слабых сторон текущей ситуации в ЖКХ, где одной из проблем является отсутствие высококвалифицированных кадров и отсутствие механизма мотивации по привлечению к работе молодых способных специалистов. Зачастую, управлением МЖД занимаются стихийно избранные люди, не имеющие соответствующего образования и опыта работы. Для профессионального управления жилищным фондом необходимо, чтобы управляющие МЖД обладали необходимой квалификацией, опытом работы, навыками стратегического и оперативного планирования, финансового управления, опытом взаимоотношений с собственниками квартир, нежилых помещений, а также с коммунальными, подрядными и кредитными организациями. Одной из основных возможностей по решению вопросов повышения квалификации является совершенствование системы образовательного процесса путем создания учебно-методического объединения по специальностям ЖКХ.

В своём Послании Елбасы Республики Казахстан Н. А. Назарбаев поручил создать необходимые правовые условия, и «...обеспечить собственнику квартиры возможность управлять своим домом...», которые должны исключить навязывание со стороны КСК и управляющих компаний услуг и тарифов собственникам, обеспечить прозрачное расходование средств жителей и дающие право выбора жильцам способа управления через собственные органы управления либо управляющие компании.

В Законе РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства», который вступил в силу с 1 января 2020 года предусматривается создание новых форм управления объектом кондоминиума – объединение собственников имущества (ОСИ) и простое товарищество (ПТ). Планируется, что в каждом многоквартирном жилом доме необходимо будет иметь профессионального управляющего, с соответствующим уровнем профессионального образования и навыков.

С учетом вышеуказанных задач Министерством индустрии и инфраструктурного развития совместно с заинтересованными органами, общественными организациями и объединениями выработаны способы и формы управления объектом кондоминиума, позволяющие жильцам управлять своим домом самостоятельно либо с привлечением управляющих компаний или управляющего МЖД на основании договора, что нашло отражение в изменениях в Закон «О жилищных отношениях».

Первый способ - самостоятельное управление собственниками квартир и нежилых помещений в форме объединения собственников квартир (ОСИ) и простое товарищество (ПТ). Прежде всего на собрании собственники должны выбрать: членов совета дома, который будет представлять их интересы по вопросам управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума; форму управления объектом кондоминиума либо делегировать полномочия о выборе формы управления совету дома. В данном случае на собрании собственники квартир, нежилых помещений обязаны выбрать одну из двух форм управления: либо объединение собственников имущества – юридическое лицо, образованное собственниками квартир и нежилых помещений, либо простое товарищество – непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир и нежилых помещений без образования юридического лица. При этом обе формы управления будут работать по принципу «один дом – одно объединение или простое товарищество – один счет».

На собрании избираются: председатель ОСИ или доверенное лицо в простом товариществе, ревизионная комиссия (ревизор). Председатель ОСИ (или доверенное лицо простого товарищества) избирается из числа собственников квартир, нежилых помещений МЖД и осуществляет функции управления, заключает самостоятельно договоры на оказание услуг с субъектами сервисной деятельности.

Второй способ предусматривает передачу функции управления управляющему МЖД или управляющей компании. Если на собрании собственники квартир, нежилых помещений приняли решение о передаче функции управления, соответственно, они должны принять решение о выборе управляющего МЖД или управляющей компании либо также делегировать такие полномочия совету дома. При условии делегирования собранием данных полномочий совет дома принимает решение о выборе управляющего МЖД или управляющей компании, о заключении договора на оказание услуг по управлению объектом condominiuma сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении.

Законом предусматривается переход от ежеквартального к ежемесячному представлению органами управления отчетов собственникам квартир об управлении и содержании объекта condominiuma.

Для полного отражения расходов и доходов уполномоченным органом (министерством) будет утверждена форма ежемесячного отчета по управлению многоквартирным жилым домом с дополнениями, раскрывающими каждый вид расходов.

Хотелось бы отметить, что в соответствии с нормами закона создание в каждом доме ОСИ не влечет за собой автоматического упразднения КСК, так как в переходных положениях предусматривается срок для его ликвидации до 1 июля 2022 года. Это дает возможность эффективно работающим кооперативам реорганизоваться в управляющие/сервисные компании и уже в новом статусе продолжить свою деятельность по обслуживанию домов, но только в случае, если они будут выбраны ОСИ или простым товариществом и только на основании заключенного договора.

Для реализации данного документа был утвержден ряд нормативных правовых актов:

- «Правила принятия решений по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma, а также типовые формы протоколов собрания» от 30 марта 2020 года;
- «Типовая форма договора об оказании услуг по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma, а также форм ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma» от 30 марта 2020 года; от 3 апреля 2020 года;
- «Правила формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и ЖКХ» от 31 марта 2020 года;
- «Типовые формы договоров между ОСИ или простым товариществом с управляющим МЖД, или управляющей компанией, или субъектами сервисной деятельности» от 30 марта 2020 года ([Приложение 8](#));
- «Квалификационные требования, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом» от 30 марта 2020 года.

В частности, принятые 30 марта 2020 года «Квалификационные требования, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом» содержат информацию об образовании, опыте работы, знаниях и навыках, наличии документа, подтверждающего его квалификацию на осуществление функций по управлению объектом condominiuma.

В частности, в пункте 1 включает следующие требования к образованию: «высшее или послевузовское образование по специальностям: право (юриспруденция, международное право) или социальные науки, экономика и бизнес (социология, политология, экономика, менеджмент, учет и аудит, финансы, государственное и местное управление) или гуманитарные науки (международные отношения, история, культурология, филология) или технические науки и технологии. Это требование предполагает наличие диплома бакалавра и магистра.

Данное требование, на начальном этапе формирования системы управления МЖД является слишком высоким, так как специалисты с большим опытом и знаниями, но имеющие не высшее, а средне-специальное образование, не смогут управлять МЖД.

Пункт 5 требует наличие сертификата: «прошедшего обучение или самостоятельную подготовку и получившего документ, подтверждающий квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума, выданный аккредитованной организацией в области оценки соответствия или в центрах осуществляющих независимую сертификацию квалификации специалистов» (*Приложение 9*).

Кроме того, считаем завышенным требование: стаж работы на руководящих должностях в организации не менее пяти лет или опыт работы в сфере обслуживания объектов кондоминиума либо жилищно-коммунальной сфере не менее трех лет.

Сфера ЖКХ, как и другая любая, нуждается в квалифицированных кадрах. Ключевыми вопросами образования и подготовки кадров являются, прежде всего, повышение качества и соответствие международному уровню.

Внедрение современных методов эффективного управления и содержания многоквартирного жилого фонда, достижение максимальных показателей энергосбережения, содействие внедрению энергосберегающих технологий, разъяснение среди населения и собственников квартир о необходимости бережного содержания, проведения ремонта и термомодернизации жилого фонда, являются ключевыми моментами успешной реализации Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020 - 2025 годы (далее – Программа).

Государственная программа жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы (далее – Программа) разработана как инструмент реализации Стратегического плана развития Республики Казахстан до 2025 года, Прогнозной схемы территориально-пространственного развития страны до 2030 года (далее – Прогнозная схема).

Программа консолидирует все меры государственной поддержки в сфере жилищного строительства, обеспечения жильем граждан, модернизации и развития системы ЖКХ. В связи с этим, в Государственную программу интегрированы вопросы модернизации коммунальной инфраструктуры, системы тепло-, водоснабжения и водоотведения, жилищного фонда из Государственной программы инфраструктурного развития "Нұрлы Жол" на 2015–2019 годы (*Приложение 10*). и Государственной программы развития регионов до 2020 года.(далее-Программа) (*Приложение 11*), в рамках кадрового обеспечения отрасли проведены мероприятия по развитию системы повышения квалификации и компетенции специалистов сферы жилищно-коммунального хозяйства и будет продолжена работа по модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры и повышению эффективности системы управления, применению энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, обеспечению отрасли ЖКХ высококвалифицированными кадрами.

Национальная система квалификации (НСК) позволяет создать основу для своевременного получения и совершенствования передовых знаний и навыков и ответить на три основных вопроса: что должны знать и уметь специалисты, чему и как их необходимо учить и как присваивать им квалификацию. НСК действительно может стать своеобразным мостом между системой подготовки кадров и продуктивной занятостью в экономике. Важными компонентами НСК являются профессиональные стандарты, образовательные программы и независимая система оценки и присвоения квалификаций. НСК представляют собой единую шкалу уровней квалификаций общепрофессиональных компетенций для разработки отраслевых рамок квалификаций (ОРК) и профессиональных стандартов.

В декабре 2019 года в республике утверждены 480 ПС по 13 приоритетным отраслям. Одним из актуальных направлений в сфере Строительства и ЖКХ является «Эксплуатация зданий и объектов социальной инфраструктуры», в рамках которого разработан профессиональный стандарт «Управление жилыми и нежилыми зданиями», который включает следующие квалификации:

- Менеджер по управлению жилыми и нежилыми зданиями
- Управляющий многоквартирным жилым домом
- Хаус-мастер

где определены требования к уровню образования, квалификации и компетентности специалистов, к содержанию, качеству и условиям труда.

В частности, хаус-мастер должен соответствовать 3 уровню НРК/ОРК, что предполагает получение основного среднего образования и технического и профессионального образования или общее среднее образование и практический опыт и/или профессиональная подготовка; Управляющий многоквартирным жилым домом должен иметь общее среднее образование и техническое и профессиональное образование (специалист среднего звена) и практический опыт -это 4 уровень НРК/ОРК; Менеджер по управлению жилыми и нежилыми зданиями соответствует 5 уровню НРК/ОРК и должен иметь послесреднее образование (прикладной бакалавриат), практический опыт; не менее двух лет обучения на бакалавриате или трех лет освоения программ высшего образования, практический опыт. Профессиональный стандарт «Управление жилыми и нежилыми зданиями» является новым для отрасли и содержит требования, предъявляемые к управляющим жилой недвижимостью. Данный стандарт является основой для сертификации и занятия соответствующей деятельностью ([Приложение 12](#)).

Введение новых профессиональных стандартов будет способствовать модернизации системы образования, и станет основой для разработки образовательных стандартов, образовательных программ и учебных программ для сертификационных курсов, и курсов повышения квалификации. Учебные заведения одновременно с теоретической подготовкой должны будут формировать профессиональные компетенции. А также, профессиональные стандарты способствуют формированию баланса на рынке труда, устанавливая единые требования и для работников, и для работодателей. Для реализации данных задач 20 февраля 2020 года подписан Меморандум между МОН РК и МТСЗН РК ([Приложение 13](#)).

Для создания благоприятных предпосылок по реформированию и модернизации ЖКХ, в целях качественного подъема уровня информированности и взаимодействия между всеми участниками рынка жилищно-коммунальных отношений в 2018 году Комитет по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами МЭ РК в качестве основного исполнителя бюджетной программы 017 «Повышение квалификации специалистов сферы жилищного хозяйства» определил АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства» (КазЦентр).

Руководители органов управления проходили курсы повышения квалификации КазЦентр(а) в рамках бюджетной программы «Повышение квалификации специалистов сферы жилищного хозяйства» на следующие темы: «Энергосбережение в жилых зданиях: эффективное управление и применение энергосберегающих технологий» (трехдневные курсы), «Организационные, правовые, финансовые и энергосберегающие аспекты при управлении общим имуществом объекта кондоминиума» (пятидневные курсы) и «Энергоменеджмент, энергоаудит и энергосбережение в жилищном хозяйстве» (десятидневные курсы) для повышения уровня знаний руководителей и работников органов управления объектом кондоминиума, жилищных инспекций, специалистов смежных направлений деятельности по жизнеобеспечению и сервису в сфере ЖКХ.

В качестве целевой аудитории рассматриваются основные группы занятых в сфере жилищного хозяйства и смежных отраслях:

- руководители и специалисты органов управления объектами кондоминиума;
- руководители и специалисты местных исполнительных органов, курирующих вопросы жилищного хозяйства управлений и отделов жилищной инспекции, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства;
- специалисты коммунальных предприятий (по поставке тепла, воды и электроэнергии) и сервисных компаний взаимодействующие с органами управления объектами кондоминиума;
- специалисты проектных организаций и других организаций, предоставляющих услуги для сферы жилищного хозяйства, в т. ч. сервисную деятельность;

- специалисты отраслевых общественных организаций (ассоциации, союзы, ОЮЛ) деятельность которых связана с жилищным хозяйством.

Главной целью курсов повышения квалификации является решение следующих актуальных задач:

- обучение навыкам эффективного управления и взаимодействия субъектов жилищного хозяйства;
- практическое обучение работников жилищного хозяйства применению новых ресурсосберегающих технологий, материалов, технических и управленческих решений;
- обучение работников жилищного хозяйства основам использования новых НТД и НПА в сфере жилищных отношений.

В настоящее время подготовка кадров по профессиям и специальностям в сфере ЖКХ ведется в 26 учебных заведениях технического и профессионального образования, в том числе в 21 профессиональном лицее и 5 колледжах. Общая численность обучающихся составляет 2113 человек, из них по государственному образовательному заказу – 1363 человека. При этом, в рамках специальности «Строительство» осуществляется выпуск ограниченного количества специалистов с высшим техническим образованием для отрасли ЖКХ со специализацией «Водоснабжение и водоотведение», «Теплогазоснабжение и вентиляция» в количестве 30-60 человек. Тогда как, по данным отраслевых ассоциаций и предприятий – работодателей Республики Казахстан, потребность в специалистах по водоснабжению, водоочистке и водоотведению составляет ежегодно 150-200, по специальности «Теплогазоснабжение и вентиляция» - более 200-250 человек, ежегодно. *В 2018 году в Классификатора специальностей и квалификаций технического и профессионального, послесреднего образования была включена квалификация «Менеджер объекта кондоминиума», но в 2019-2020 учебном году данная квалификация не была включена в программу обучения колледжей республики.*

Ключевыми вопросами образования и подготовки кадров являются, прежде всего, получение и повышение достаточного профессионального уровня, конкурентоспособности на рынке труда, соответствие и конкурентоспособности на международном уровне. И в условиях рыночной экономики, соответствовать современным требованиям могут лишь компании, укомплектованные высококвалифицированным персоналом, оперативно реагирующие на происходящие изменения в техническом оснащении и появлении новых технологий. В этом контексте система подготовки кадров для жилищно-коммунального хозяйства нуждается в актуализации и совершенствовании некоторых образовательных программ, систем и траекторий обучения. В частности, в республике не развита система сертификации, деятельность по профессиональной подготовке и переподготовке кадров в сфере ЖКХ реализовывалась разовыми акциями.

С 2017 года МТСЗН РК занимается улучшением национальной системы квалификации и развитием отраслевых рамок квалификации путем разработки программ и мероприятий по вопросам НСК и прогнозирования рынка труда, совершенствования нормативной правовой базы по вопросам национальной системы квалификации и прогнозирования рынка труда.

IV. Инициирование официальной аккредитации учебной программы управляющий недвижимостью /гранты для колледжей

1. Процесс утверждения учебных планов и стандартов

Рабочий учебный план - основной документ, разработанный на основе моделей учебных планов ТипО, послесреднего образования, в соответствие приказом Министра образования и науки Республики Казахстан от 31 октября 2017 года № 553 «Об утверждении типовых учебных программ и типовых учебных планов по специальностям технического и профессионального образования».

Приложение 14. Приказ №553 от 31.10.2017г «Об утверждении типов учебных планов по специальностям ТиПО».

Приложения 15. к приказу Министра образования и науки Республики Казахстан от 31 октября 2017 года № 553 «Об утверждении типовых учебных программ и типовых учебных планов по специальностям технического и профессионального образования» Содержание образовательных программ (ОП) разработано с учетом требований Государственного общеобязательного стандарта технического и профессионального образования, приказ МОН РК №604 от 31.10.2018 г.

Образовательная программа включает в себя: рабочий учебный план, рабочие программы учебных дисциплин, календарно-тематические планы, перспективно-тематические планы, программы учебной и производственной практики, график учебного процесса, обеспечивающие реализацию соответствующих образовательных технологий.

Рабочие учебные планы по специальностям предусматривают выполнение профессиональных образовательных программ по подготовке специалистов со средним профессиональным образованием.

Образовательная программа ориентирована на реализацию компетентного подхода в обучении в соответствии с видением колледжа и направлена на становление и развитие базовых, профессиональных и социальных компетенций у студентов.

Содержание образовательных программ предусматривает теоретическое и практическое обучение, прохождение учебно-производственных и профессиональных практик, а также защиты дипломных работ (сдача государственных экзаменов).

ОП охватывает дисциплины, которые учитывают требования работодателей, а также личные потребности и индивидуальные возможности студентов.

Это разъяснение- пояснение, о том, что ОП должна содержать модули, дисциплины, содержание производственного обучения, выбор профессиональных квалификаций, которые необходимо обсудить с партнером -работодателем (заказчиком по подготовке кадров), в нашем случае Ассоциацией «Шанырак».

Далее, ОП необходимо согласовать с партнером-работодателем!

В то же время, обучающий может по выбору, в зависимости от потребности и своих возможностей выбрать свою траекторию обучения (например, изучив модуль и получив одну профессиональную квалификацию, поработать некоторое время, затем продолжить обучение).

Согласно Государственного общеобязательного стандарта технического и профессионального образования (ГОСО) от 31.10.2018г. № 604

При разработке и реализации рабочих учебных планов и программ на основе типовых учебных планов и программ организации ТиПО:

1. изменяют до 50 % объема учебного времени, отводимого на освоение учебного материала для циклов, до 50 % по каждой дисциплине и (или) модулю и до 60 % (до 80 % при дуальном обучении) производственного обучения и профессиональной практики с сохранением общего количества часов на обязательное обучение;
2. изменяют содержание учебных программ до 50 % (до 80 % при дуальном обучении) по каждой дисциплине, производственному обучению, в том числе по интегрированным (включенным) в модули дисциплинам и до 60 % (до 80 % при дуальном обучении) по профессиональному модулю;
3. вводят дополнительные дисциплины (профессиональные модули) по требованию работодателей с сохранением общего количества часов на обязательное обучение;
4. выбирают различные технологии обучения, формы, методы организации и контроля учебного процесса;
5. выбирают формы, порядок и периодичность проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

ОП должна быть гибкой, реагирующая на изменения инновационных технологий на рынке отрасли, поэтому в ГОСО дана академическая свобода в содержании согласованных с учетом мнения работодателей!

Приложение 16. ГОСО, Приказ Министра образования и науки Республики Казахстан от 31 октября 2018 года № 604. Разработка, утверждение и актуализация образовательных программ (ОП) осуществляется структурными подразделениями, под руководством заместителя директора колледжа по учебной работе. В процессе составления и утверждения ОП разработчиками учитывается мнение внутренних и наружных стейкхолдеров.

На основе типовых учебных планов и образовательных учебных программ по специальности составляется рабочий учебный план.

Порядок процедуры разработки, утверждения и актуализации рабочих учебных планов по специальностям:

- при разработке рабочих учебных планов на основе модульно-компетентного подхода с учетом интеграции уровней технического и профессионального образования по родственным квалификациям необходимо руководствоваться «Методическими рекомендациями к разработке рабочих учебных планов на основе актуализированных типовых учебных планов и программ по специальностям ТиПО», а также «Методическими рекомендациями к разработке рабочих учебных программ по модулю», предоставленных Некоммерческим акционерным обществом НАО «Talar» («Холдинг «Kәсіпқор»);

Приложение 17. «Методические рекомендации к разработке рабочих учебных планов, на основе актуализированных типовых учебных планов и программ по специальностям ТиПО»;

«Методические рекомендации к разработке рабочих учебных программ по модулю» - разработка рабочего учебного плана по специальности выполняется на основе типового учебного плана по специальности (при их отсутствии, на основе приложений к Государственному общеобязательному стандарту технического и профессионального образования, утвержденному МОН РК приказ №604 от 31.10.2018 года);

- согласование структуры и содержания рабочего учебного плана для управляющего МЖД и хаус-мастер проводится с институциональными партнерами, в нашем случае заказчик Ассоциация «Шанырак».
- рассмотрение рабочего учебного плана (УП) по специальности на Методическом совете колледжа и принимается протокольным решением;
- утверждение рабочего учебного плана директором колледжа, с согласованием с отраслевым предприятием. - Ассоциацией «Шанырак».

После утверждения и согласования УП Колледж должен получить Лицензию в Комитете по контролю в сфере образования и науки Министерства образования и науки Республики Казахстан лицензиаром по осуществлению лицензирования деятельности в сфере образования на предоставление общего среднего образования, технического и профессионального образования по квалификациям на основании Постановления Правительства Республики Казахстан от 21 ноября 2015 года № 934 «Об определении лицензирования в сфере образования».

Процедура получения Лицензии проводится на основании Приказа Министра образования и науки Республики Казахстан от 17 июня 2015 года № 391 «Об утверждении квалификационных требований, предъявляемых к образовательной деятельности, и перечня документов, подтверждающих соответствие им».

Реализация образовательной программы определяется ее целями, миссией и ожидаемыми результатами обучения, отчетливо определяющую предназначения учебного заведения и стратегию его развития.

Миссия, видение и стратегическая цель выполняются в образовательном контексте региона и страны с учетом политики МОН РК.

Реализация двухуровневых интегрированных модульных образовательных программ, разработанных на основе компетентностного подхода, осуществляется с 01 сентября 2017 года для рабочих профессии и специалистов среднего звена согласно Государственной программе развития продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017 – 2021 годы "Еңбек", по специальностям (реализация программы прописана).

Рабочий учебный план разрабатывается на основе модульно-компетентностного подхода с учетом интеграции двух уровней технического и профессионального образования (рабочая квалификация, например «каменщик», «штукатур») и специалист среднего звена «техник-строитель») по родственным квалификациям.

Для выбора квалификаций с целью разработки рабочих учебных планов и программ необходимо провести анализ потребности кадров в регионе и выявить наиболее востребованные 1-3 рабочие квалификации и квалификацию специалиста среднего звена, которые возможно освоить за определенный нормативный срок обучения. Профессиональные модули осваиваются последовательно. Для каждой последующей квалификации необходимо освоить модули предыдущих квалификаций. Отдельные базовые модули могут быть интегрированы с профессиональными модулями, на основе «Методических рекомендации к разработке рабочих учебных планов, на основе актуализированных типовых учебных планов и программ по специальностям ТиПО», разработанных некоммерческим акционерным обществом «Холдинг «Кәсіпқор» (ныне НАО «Талап»).

Учебные планы и программы обучения построены с учетом четкого определения логической последовательности курсов дисциплин, которые направляют познавательную деятельность студента на достижение конечных целей учебного процесса – получение знаний, формирование умений и навыков в конкретной области профессиональной деятельности.

Рабочие учебные программы дисциплин направлены на освоение и внедрение инновационных методов обучения и воспитания, способствуют активизации учебно-познавательной деятельности, формированию творческих навыков и развитию самостоятельности студентов.

Основным критерием завершенности образовательного процесса является присвоение квалификации.

Процесс присвоения и подтверждения квалификации описан в правилах на основании Приказа Министра образования и науки Республики Казахстан от 18 марта 2008 года № 125 «Об утверждении Типовых правил проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной и итоговой аттестации обучающихся».

Квалификации, получаемые в результате освоения образовательных программ, по каждой специальности, относятся к соответствующему уровню Национальной рамки квалификаций.

Приложение 18. Постановление Правительства №746 от 13.11.2018г «Об утверждении Государственной программы развития продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017 – 2021 годы Еңбек».

Приложение 19. Типовая учебная программа.

Одним из основных критериев оценки образовательных программ является процент трудоустроенных выпускников и их средняя заработная плата.

Вывод: ОП должна быть гибкой, реагирующая на изменения инновационных технологий на рынке отрасли, поэтому в ГОСО дана академическая свобода в содержании согласованных с учетом мнения работодателей! (Ассоциация «Шанырақ»).

2. Финансирование учебных мест в колледжах по новой специальности со стороны государства

Финансирование государственных организаций образования осуществляется за счет республиканского и местных бюджетов, на основе утверждаемых Правительством Республики Казахстан нормативов финансирования, определяемых в расчете на одного обучающегося, по каждому типу и виду организаций образования.

Для расчета размера подушевого норматива финансирования разработана Методика подушевого нормативного финансирования технического и профессионального, послесреднего обучения (официальный термин) (АО «Финансовый центр»).

АО «Финансовый центр», Министерства образования и науки РК, миссия которого обеспечить доступность технического и профессионального, послесреднего, высшего и послевузовского образования гражданам Республики Казахстан посредством развития системы государственно-частного партнерства в области образования.

АО «Финансовый центр» выполняет государственные задачи по финансовой поддержке граждан РК, желающих получить образование, и улучшению условий проживания студенческой молодежи.

Объем денежных средств, выделяемых конкретному колледжу из местного бюджета на финансирование образовательного процесса и образовательной среды, зависит от численности обучающихся в колледже и определяется Министерством образования и науки Республики Казахстан путем умножения подушевого норматива, рассчитанного по Методике, на численность обучающихся.

Механизм распределения государственного образовательного заказа:

- Для участия в конкурсе колледж представляет «Конкурсную документацию» по оказанию государственной услуги «Прием документов на конкурс по размещению государственного образовательного заказа на подготовку кадров с техническим, профессиональным и послесредним образованием»;
- В Акимате города Нур-Султан создается Комиссия по размещению государственного образовательного заказа на подготовку специалистов с техническим и профессиональным, послесредним образованием;
- Проводится заседание членов Комиссии по формированию государственного образовательного заказа в организациях технического и профессионального образования г. Нур-Султан, в котором принимают участие представители заинтересованных управлений, общественных организаций, НДП «Нур Отан», Специальной мониторинговой группы Антикоррупционной стратегии, региональной Палаты предпринимателей, а также депутаты Маслихата, руководители предприятий столицы;
- В ходе заседания, членами комиссии рассматривается соответствие потенциальных участников требованиям, установленным правилами размещения государственного образовательного заказа и распределены места по востребованным на рынке труда специальностям.
- Утверждается план приема по «Подготовке кадров с техническим и профессиональным образованием по государственному образовательному заказу на 2018-2022 учебный год»;
- Прием по госзаказу по профилю образования (специальности) на каждый год формируется на основе анализа потребности рынка труда, ожидаемого выпуска и разницы(нехватка), этот документ утверждается акиматом;
- Комиссия по размещению государственного образовательного заказа на подготовку специалистов с техническим и профессиональным, послесредним образованием протокольным решением распределяет места по колледжам;

На основании Постановления акимата города Нур-Султан от 10 января 2019 года № 107-2001, утвержден:

- 1) государственный образовательный заказ на подготовку кадров с техническим и профессиональным, послесредним образованием на 2018-2022 учебные годы (далее – государственный образовательный заказ) (Местный бюджет);
- 2) государственный образовательный заказ на подготовку кадров с техническим и профессиональным, послесредним образованием на 2018-2022 учебные годы по Государственной программе развития продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017-2021 годы "Еңбек" согласно (Республиканский бюджет);

Приложение 20. Постановление акимата города Нур-Султан от 10 января 2019 года № 107-2001. «Об утверждении государственного образовательного заказа на подготовку кадров с техническим и профессиональным, послесредним образованием на 2018-2022 учебные годы»

Приложение 21. Постановление Правительства №746 от 13.11.2018 г. «Об утверждении Государственной программы развития продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017 – 2021 годы Еңбек»

Финансовая деятельность колледжа осуществляется по принципу эффективности, прозрачности, разграничения всех видов бюджетов, т.е. местного, республиканского и собственных средств, а также в соответствии с законодательством РК и утвержденным Планом финансирования.

В колледже имеется утвержденная директором, «Учетная политика», разработанная в соответствии с Законом Республики Казахстан «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности», и МСФО (Международными стандартами финансовой отчетности). В ней раскрывается полная достоверная информация о деятельности колледжа для внутренних и внешних пользователей, а также, определяется обеспечение финансовой устойчивости в хозяйственной деятельности колледжа.

Планирование бюджета колледжа осуществляется как на краткосрочный период, т.е. на календарный год составлением бюджетной заявки с ежемесячным планом поступления финансирования по статьям расходов, а также на долгосрочный период, т.е. на 5 лет, планируемым Планом развития. Эти документы утверждаются Управлением образования г. Нур-Султан.

Да, верно, что на следующий год колледжи, где с помощью проекта PROMHOUSE будет внедряться новая профессия - управляющий жилой и нежилой недвижимостью, могут подать заявку на финансирование по подготовки специалистов по этой новой специальности

Доходная часть бюджета колледжа состоит из финансовых поступлений:

1. Государственный заказ (Местный бюджет и Республиканский бюджет)
2. Платные образовательные услуги.

Финансовые средства выделяются колледжу согласно ежегодно составляющейся Бюджетной программы для подготовки специалистов в организациях технического и профессионального образования из местного, республиканского бюджета ГУ «Управлением образования города Нур-Султан». Финансирование поступает ежемесячно согласно Акта выполненных работ.

Использование бюджетных средств направлено на выполнение миссии и целей колледжа на создание условий для повышения качества образовательной деятельности, т.е. на обновление, увеличение и поддержание материально-технической базы, а также на заработную плату сотрудникам, налоги, на стипендию и трансферты обучающимся, на приобретение материалов, оборудования, оплату коммунальных услуг, текущий ремонт учебных помещений, общежития и прочие.

Вывод: Рекомендации для PROMHOUSE.

Для проекта PROMHOUSE необходимо подать и обосновать заявку в Акимат города Нур-Султан, для утверждения государственного образовательного заказа на подготовку кадров и получения гранта по специальности(профессии) «управляющий МЖД» и хаус-мастер с целью финансирования проекта по подготовки специалистов по этой новой специальности.

Приложения:

1. Количество многоквартирных жилых домов (МЖД) (по данным местных исполнительных органов)
2. Многоквартирные жилые дома по материалам стен (по данным Комитета по статистике Министерства национальной экономики РК)
3. Капитальный ремонт в 2011-2015 годах в рамках Программы развития регионов до 2020 года
4. Количество индивидуальных и многоквартирных жилых домов по году ввода в эксплуатацию (по данным Комитета по статистике Министерства национальной экономики РК)
5. Общая площадь жилых домов, по материалам стен и годам ввода в эксплуатацию (тыс.кв.м.)
6. Количество ввода жилья (по данным Комитета по статистике Министерства национальной экономики РК)
7. Объединение индивидуальных предпринимателей и юридических лиц "Ассоциация субъектов управления сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырақ»"
8. Об утверждении Типовых форм договоров между объединением собственников имущества или простым товариществом с управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией или субъектами сервисной деятельности
9. Об утверждении Квалификационных требований, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом
10. Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития " Нұрлы жер" на 2020 - 2025 годы
11. Об утверждении Государственной программы развития регионов до 2020 года
12. Профессиональный стандарт «Управление жилыми и нежилыми зданиями»
13. МЕМОРАНДУМ о взаимном сотрудничестве между Министерством труда и социальной защиты населения Республики Казахстан и Министерством образования и науки Республики Казахстан
14. О внесении изменений и дополнений в приказ Министра образования и науки Республики Казахстан от 31 октября 2017 года № 553 «Об утверждении типовых учебных программ и типовых учебных планов по специальностям технического и профессионального образования»
15. Об утверждении типовых учебных программ и типовых учебных планов по специальностям технического и профессионального образования
16. Об утверждении государственных общеобязательных стандартов образования всех уровней образования
17. Методические рекомендации к разработке рабочих учебных планов на основе актуализированных типовых учебных планов и программ по специальностям ТиПО
18. Постановление Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2018 года № 746 Об утверждении Государственной программы развития продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017-2021 годы «Еңбек»
19. Типовой учебный план технического и профессионального образования по специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений»
20. Об утверждении государственного образовательного заказа на подготовку кадров с техническим и профессиональным, послесредним образованием на 2018-2022 учебные годы
21. Постановление Правительства 746 13.11.2018 Об утверждении Государственной программы развития продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017 – 2021 годы Еңбек



PROMHOUSE - Promoting professional housing management
in Kazakhstan and Uzbekistan
PROMHOUSE - Професионализация управления жилищным фондом
в Казахстане и Узбекистане



THIS PROJECT IS
FUNDED BY THE
EUROPEAN UNION

Европейский Союз состоит из 27 государств-членов и их народов. Это уникальное политическое и экономическое партнерство, основанное на ценностях уважения человеческого достоинства, свободе, равенстве, верховенстве права и прав человека. Более пятидесяти лет нам понадобилось для создания зоны мира, демократии, стабильности и процветания на нашем континенте. В то же время нам удалось сохранить культурное разнообразие, терпимость и свободу личности. ЕС готов поделиться своими ценностями и достижениями со странами-соседями, их народами и с народами за пределами их границ.

Проект PROMHOUSE частично финансируется Европейской комиссией (Программа «Центральная Азия Инвест V.» поддержка малых и средних предприятий / Central Asia Invest V Boosting Small Businesses Competitiveness).



Программа «Центральная Азия Инвест» с 2007 года поддерживает развитие частного сектора в пяти странах Центральной Азии с особым упором на малые и средние предприятия (МСП). Здоровому частному сектору нужна развитая сеть бизнес-посреднических организаций (БПО) / профильных Ассоциаций, которая может поддерживать своих членов, выражать их интересы и служить надежным источником информации.

Программа «Центральная Азия Инвест» преследует цели:

- 1) поддержать развитие частного сектора в регионе путем увеличения количества БПО, укрепляя их роль и потенциал;
- 2) улучшить условия ведения бизнеса для МСП путем стимулирования мер, направленных на повышение конкурентоспособности, привлечение инвестиций, обеспечение доступа к финансированию, открытие новых рынков и преодоление бюрократизма.



Координатор проекта
Инициатива
«Жилищное хозяйство
в Восточной Европе»
www.iwoev.org



Автор издания
Ассоциация субъектов
управления, сервиса и
энергосервиса в жилищной
сфере «Шанырак», Казахстан