

«Тұрғын үй саласындағы басқару, сервистік және энергия сервистік субъектілерінің «Шаңырақ» жеке кәсіпкерлердің және заңды тұлғалар бірлестігі

Нұр-Сұлтан қ., Есіл ауд.
Достық к-сі, 5/2 үй, ІБ-11
тел. 8(7172) 475963
БИН 170740014038



Объединение индивидуальных предпринимателей и юридических лиц «Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шаңырақ»
г.Нур-Сұлтан, р-н Есиль,
ул. Достық 5/2, ВП-11
тел. 8(7172) 475963
БИН 170740014038

исх.№ __07-12__ «26»декабря 2019г.

Сенат Парламента Республики Казахстан,
Комитет по экономической политике,
инновационному развитию и предпринимательству

Председатель Ассоциации «Шаңырақ»
Махамбетов С.А.

Жилье является базовой потребностью человека, предлагаем внести в Конституцию РК дополнения, гарантирующие Государством реализацию права гражданина на жилье.

1. Законодательство о жилищных отношениях:

кондоминиум – есть форма собственности, но законодательно общая собственность не обособлена как объект имущественных прав.

Предлагается:

- определить ОСИ как «институт собственности», в качестве квазигосударственного лица с обязательным участием в нем всех собственников данного кондоминиума, связанных фактом владения помещением;
- утвердить единый документ, включающий:
 - а) перечень объектов, элементов и частей здания, оборудования включая земельный участок составляющих общедолевою собственность;
 - б) список собственников с указанием помещения и доли в общей собственности;
 - в) правила проживания и эксплуатации для данного объекта кондоминиума.
- отменить требования о защите персональных данных в отношении объекта кондоминиума;
- создать механизм надлежащего уведомления собственника и получения им информации, привязав его мобильный телефон к государственным базам данных и реестрам недвижимости;

2. Реализация закона о Жилищных отношениях:

- произвести расчет потребности отрасли в кадрах и определить количество специалистов, требуемых для управления объектами кондоминиума.
- определить 3-4 базовых колледжа с возможной передачей их в ДУ строительным и эксплуатационным организациям и их объединениям, для покрытия потребности отраслей в специалистах.
- создать системы сертификации и повышения квалификации специалистов – управляющих и эксплуатирующих объекты недвижимости (есть протокольное поручение ПМ). Вовлечь в процесс Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций для усиления их влияния и экономической самостоятельности.
- способствовать созданию финансово-инжиниринговых Управляющих компаний, не аффилированных со строительными предприятиями.
- внедрить схему привлечения эксплуатационных организаций на стадии проектирования,
- утвердить механизмы передачи объектов в эксплуатацию, учитывающих соблюдение гарантийных обязательств застройщиками и реализацию прав собственников;

По старым зданиям предлагаем использовать международный опыт проведения энергосберегающей модернизации и комплексной санации. Это позволит привлечь внутренние и внешние инвестиции, внедрить технологии, будет способствовать улучшению качества жизни и делового климата городского района. Особенно актуально это для старых центров городов. (примеры Берлин, Тарту и тд).

Комплексная модернизация предполагает проведение следующих мероприятий:

- правовой анализ, т.е. выявить собственников объектов и выработать механизм перераспределения и участия;
- экономический анализ, т.е. целесообразность санации или сноса, финансовые возможности, фондоотдача, экономический эффект, рост инвестиций и налоговой базы и тд;
- технический анализ, состояние зданий, коммуникаций и тп;
- экологический, энергетический...

До начала реализации программ модернизации, выявить потребность строительной отрасли в кадрах, материалах, оборудовании и т.д., привести их в соответствие с потребностями, путем создания местных производств, для максимального использования отечественной продукции.

В целом определяющим фактором должен быть **Комфорт проживания** и установка: **Искать жилье там, где работа, а не искать работу там, где жильё**. Нужно понять, насколько необходима миграция в города? Нужна ли урбанизация ради урбанизации?

предлагается рассматривать городское жилье в нескольких аспектах:

- как экономическая единица. Потребность в трудовых, материальных ресурсах, доступность работы, развитость производств и сферы услуг, создание добавочной стоимости и тд;
- жилье как социальная единица. Нужно учиться быть горожанином, создавать центры адаптации сельских мигрантов, выявлять потребности в проведении досуга, отдыхе, воспитывать активного горожанина, что он потребляет, что расходует, знать социальный состав жителей, его пол, возраст и потребности и тп.

в зависимости от сказанного проектировать дворы, спорт и детские площадки, парки скверы и всю социальную инфраструктуру.

Все это требует исследований, постоянного мониторинга и анализа **центрами изучения Города** с т.з. его развития. Это должны быть негосударственные, некоммерческие проектные НПО, возможно с применением механизма ГЧП.

В стране нет исторически сложившихся школ, занимающихся подобными проблемами. Для их создания потребуются междисциплинарный подход с привлечением архитекторов, строителей, урбанистов, экономистов, социологов и других специалистов.

Председатель Ассоциации
«Шанырак»

подпись имеется

С.А. Махамбетов

Справочно, Ассоциация «Шанырак»:

- разработала 27 Профессиональных стандартов в сфере Строительство и ЖКХ по заданию МТиСЗН РК;
- предложило 12 поправок в законодательство о Жилищных отношениях (принято 4);
- является участником международной Ассоциации Менеджмента недвижимости, куда входят 18 стран СНГ и Европы (офис в г.Минск);
- совместно с Германской Ассоциацией IWO и НПП Атамекен, реализует проект Pro-House – профессиональное управление недвижимостью в Казахстане и Узбекистане, финансируемый ЕС;
- подписало соглашение по проекту Prom-House совместно с Германской Ассоциацией IWO, который предусматривает подготовку управляющих недвижимостью. Проект стартует в январе 2020 г. и рассчитан на 3 года.
- участвовало в разработке Стандартов по управлению недвижимостью в рамках проектов ПРООН.
- является инициатором создания ЦА Ассоциации менеджмента недвижимости.