КӨКШЕТАУ ҚАЛАСЫНЫҢ ҚОҒАМДЫҚ КЕҢЕСІ

020000, Көкшетау қ, Әуезов көшесі,141
тел.,29-78-81; факс 25-78-80
@gor_kokshemaslihat@mail.ru

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ГОРОДА КОКШЕТАУ

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

04-05/156 30.04.2026

Көкшетау
қаласының әкімі
Ә.Күмпекеевке

Құрметті Әнуар Қайыргелдіұлы!

Көкшетау қаласы Қоғамдық кеңесінің кезекті отырысында келесі мәселе қаралды:

2025 жылғы 15 қыркүйектегі Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңына енгізілген жаңа түзетулер аясында көппәтерлі тұрғын үйлерді (бұдан әрі – КТҮ) басқару жүйесінің жай-күйі. Басқарушы компанияларға қатысты әкімшілік тәжірибені күшейту.

Көкшетау қаласы «Тұрғын үй қатынастары және инспекция бөлімі» ММ басшысының (бұдан әрі – тұрғын үй инспекциясы бөлімі) ақпаратын тыңдап, талқылай отырып, Қоғамдық кеңес бөлім жұмысының әлі де болса нәтижелігі төмен күйде екенін, сондай-ақ жосықсыз басқару субъектілеріне қатысты проактивті қадағалаудың жоқтығын атап өтеді.

Тұрғын үй инспекциясы бөлімі тарапынан басқару субъектілеріне қатысты Қазақстан Республикасының Заңына енгізілген жаңа түзетулерде көзделген мемлекеттік бақылау функциялары іс жүзінде қолданылмайды.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңын орындау барысында Қоғамдық кеңес ұсынады:

1. Тұрғын үй инспекциясы бөліміне:

а) "тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, қаржылық тәртіпті өрескел бұзған жағдайларда "алғашқы ескерту" тәжірибесінен бас тартуға және әкімшілік ықпал ету шараларын белсенді қолдануға көшуге құқылы. Тұрғын үй қорын ұстау қағидаларын бұзғаны және есептілікті уақтылы ұсынбағаны үшін әкімшілік құқық бұзушылық туралы Қазақстан Республикасы Кодексінің 320 бабы толық көлемде қолданылсын;

б) басқарушы компаниялар қызметінің қаржылық ашықтығын қамтамасыз ету. Осы мақсатта:

- бұқаралық ақпарат құралдарында және әкімдіктің ресми сайтында басқарушы компанияларға (бұдан әрі — ҚК) және мүлік иелерінің бірлестіктеріне (бұдан әрі — МИБ) салынған айыппұлдар саны туралы

есептерді тоқсан сайын жариялау практикасын енгізу, сондай-ақ "қара тізім" тізілімін қалыптастыру және жүргізу;

iKomek 109 жүйесінде өтінімдердің орындалуы туралы ақпаратты тиісті порталда құруды және жүргізуді қамтамасыз ету;

в) басқарушы компаниялардың, оның ішінде қызметкерлері тиісті оқудан өтпеген ҚК персоналын сертификаттау мәселелерін бақылауға алу. Мүдделі мемлекеттік органдар мен ұйымдарды тарта отырып, оқыту нысандары мен мерзімдерін пысықтау.

2. Тұрғын үй инспекциясы бөлімі қала әкімінің, прокуратура органдарының және басқа да мүдделі мемлекеттік органдардың қатысуымен әкімшілік-іс жүргізу заңнамасындағы заңнамалық қайшылықты тұрғын үй объектілері мен басқару субъектілеріне меншік иелерінің өтініштерінсіз проактивті тексерулерді жүзеге асыру бөлігінде реттеу, сондай-ақ Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы Кодексінің 320-бабы бойынша әкімшілік құқық бұзушылық туралы хаттамалар жасау мәселесін қарасын.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына енгізілген түзетулерге сәйкес аталған өкілеттіктер көзделген, алайда іс жүзінде тұрғын үй инспекциясы бөлімі осы саладағы мемлекеттік бақылау функцияларын толық көлемде іске асыра алмайды. Нәтижесінде мемлекеттік органның көппәтерлі тұрғын үйлерді көшпелі қарап-тексеруді ұйымдастыруға, жоспардан тыс тексерулерге бастамашылық жасауға, міндетті нұсқамалар беруге және әкімшілік құқық бұзушылық туралы хаттамалар жасауға мүмкіндігі жоқ.

Инспекторлар өз қызметін тиімді жоспарлау, ай сайынғы және жылдық есептілікті ұсынуды, ағымдағы және жинақтаушы шоттарды ашуды бақылауды жүзеге асыру мүмкіндігінен айырылады. Ең проблемалық мәселелердің бірі тұрғын үйлердің жылу беру маусымына дайындығын тексеру болып қала береді.

Қазіргі жағдайда әкімдік тұрғындардың қаражатын жұмсаудың ашықтығын және олардың заңды құқықтарын қорғауды қамтамасыз ете алмайды. Аталған проблемалар атқарушы органдар тарапынан жүйелі шешуді талап етеді.

Осыған байланысты ұсынылады:

- прокуратура органдары, КОКП, "Атамекен"ҰКП өкілдерінің қатысуымен «дөңгелек үстел» өткізу;

- нормативтік құқықтық актілердің талаптарына сәйкес келтіру мақсатында ЕРАП және ЕРСОП ақпараттық жүйелерінің жұмыс істеуін түзету мәселелерін пысықтау.

3. Қала әкімі мен тұрғын үй инспекциясы бөлімі басшысының назарын қалада тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың бірыңғай ақпараттық жүйесін құру қажеттілігіне аудару қажет, бұл Көкшетау қаласының тұрғын үй қорын 100% қамтуды қамтамасыз етуге, басқарушы компаниялар, ПИК және НСУ сияқты субъектілер тарапынан көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару тетіктерін қадағалауға, сондай-ақ олардың қызметінің ашықтығын, өзара іс-қимылды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді және басқару субъектілері жұмысының тиімділігін бағалау.

4. Тұрғын үй инспекциясы бөлімі жанынан тұрғындар мен басқарушы компаниялар арасындағы дауларды сотқа дейін реттеу үшін Қоғамдық кеңес мүшелерінің қатысуымен тұрақты жұмыс істейтін жанжалдарды реттеу комиссиясын құруды орынды деп санау.

5. Көкшетау қаласының әкіміне, тұрғын үй инспекциясы бөлімінің тұрғын үй қорын басқару, газ және газбен жабдықтау салаларында мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру, сондай-ақ өнеркәсіптік қауіпсіздік саласында, әсіресе әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалану талаптарының сақталуына мемлекеттік қадағалауды күшейтуіне байланысты, «Көкшетау қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» ММ-нің штаттық кестесін қайта қарау ұсынылады.

Осыған орай, тұрғын үй инспекциясын дербес бөлім ретінде бөліп шығарып, оны қажетті санды инспекторлармен толықтырып, олардың функционалдық міндеттерін айқындау ұсынылады.

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

Орындаған: Жолдасбаева А.
Тел: 29-78-86

На очередном заседании Общественного совета города Кокшетау был рассмотрен вопрос:

Состояние системы управления многоквартирными жилыми домами (далее МЖД) в свете новых поправок в Законе Республики Казахстан "О жилищных отношениях" от 15 сентября 2025 года. Усиление административной практики к управляющим компаниям.

Заслушав и обсудив информацию руководителя ГУ «Отдел жилищных отношений и инспекции города Кокшетау» (далее — отдел жилищной инспекции), Общественный совет отмечает сохраняющуюся инертность в работе отдела, а также отсутствие проактивного надзора за недобросовестными субъектами управления. Отделом жилищной инспекции практически не используются функции государственного контроля, предусмотренные новыми поправками в Законе Республики Казахстан, в отношении субъектов управления.

Во исполнении Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» Общественный совет рекомендует:

1. Отделу жилищной инспекции:

а) с учётом внесённых изменений и дополнений в Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» отойти от практики «первичного предупреждения» в случаях грубых нарушений финансовой дисциплины и перейти к проактивному применению мер административного воздействия. В полной мере применять статью 320 Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях за нарушения правил содержания жилищного фонда и несвоевременное представление отчётности;

б) обеспечить финансовую прозрачность деятельности управляющих компаний. В этих целях:

- внедрить практику ежеквартальной публикации в средствах массовой информации и на официальном сайте акимата отчётов о количестве наложенных штрафов на управляющие компании (далее — УК) и объединения собственников имущества (далее — ОСИ), а также сформировать и вести реестр «чёрный список»;

- обеспечить создание и ведение на соответствующем портале информации об исполнении заявок в системе iKomek 109;

в) взять на контроль вопросы сертификации персонала управляющих компаний, в том числе УК, сотрудники которых не проходили соответствующее обучение. Проработать формы и сроки обучения с привлечением заинтересованных государственных органов и организаций.

2. Отделу жилищной инспекции, с участием акима города, органов прокуратуры и других заинтересованных государственных органов, рассмотреть вопрос урегулирования законодательной коллизии в административно-процессуальном законодательстве в части осуществления проактивных проверок жилищных объектов и субъектов управления без обращений собственников, а также составления протоколов об административных правонарушениях по статье 320 Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях.

В соответствии с внесёнными поправками в Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» указанные полномочия предусмотрены, однако на практике отдел жилищной инспекции не в полной мере может реализовать функции государственного контроля в данной сфере. В результате государственный орган не имеет возможности организовывать выездные осмотры многоквартирных жилых домов, инициировать внеплановые проверки, выдавать обязательные предписания и составлять протоколы об административных правонарушениях.

Инспекторы лишены возможности эффективно планировать свою деятельность, осуществлять контроль за представлением ежемесячной и годовой отчётности, открытием текущих и накопительных счетов. Одним из наиболее проблемных вопросов остаётся проверка готовности жилых домов к отопительному сезону.

В сложившейся ситуации акимат не сможет обеспечить прозрачность расходования средств жильцов и защиту их законных прав. Указанные проблемы требуют системного решения со стороны исполнительных органов.

В этой связи предлагается:

- провести «круглый стол» с участием представителей органов прокуратуры, КПСУ, НПП «Атамекен»;
- проработать вопросы корректировки функционирования информационных систем ЕРАП и ЕРСОП в целях приведения их в соответствие с требованиями нормативных правовых актов.

3. Обратить внимание акима города и руководителя отдела жилищной инспекции на необходимость создания в городе единой информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, которая позволит обеспечить 100% охват жилого фонда города Кокшетау, отслеживать механизмы управления многоквартирными жилыми домами со стороны таких субъектов, как управляющие компании, КСК и НСУ, а также обеспечить прозрачность их деятельности, взаимодействие с населением и оценку эффективности работы субъектов управления.

4. Считать целесообразным создание при отделе жилищной инспекции постоянно действующей конфликтной комиссии с участием членов Общественного совета для досудебного урегулирования споров между жильцами и управляющими компаниями.

5. Акиму города Кокшетау, в связи с усилением ответственности отдела жилищной инспекции по осуществлению государственного контроля в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, а также государственного надзора в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств, особенно на объектах социальной инфраструктуры, рекомендуется пересмотреть штатное расписание ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Кокшетау», выделив жилищную инспекцию в самостоятельный отдел с укомплектованием необходимым количеством инспекторов и определением их функциональных обязанностей.