**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА**

1. **Можно ли все различия между КСК и ОСИ, свести к одному простому и понятному: деятельность КСК непрозрачна, тогда как форма ОСИ позволяет жильцам всё контролировать. Это так? Неужели, вся реформа по переходу с КСК на ОСИ задумывалась ради этого? Или не только?**

В соответствии с пп. 16-6 п.1 ст.2 Закона РК "О жилищных отношениях", Объединение собственников квартир (Далее - ОСИ) - юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность.

Кооператив собственников квартир (Далее - КСК) - это организация, созданная жильцами (собственниками квартир) многоквартирного дома либо объединением нескольких домов, имеющих общий двор и коммуникации.

КСК может объединять несколько домов и, открывая один сберегательный счёт, распределять собранные деньги на все дома. Поэтому жильцы не могут отследить, какие именно расходы они оплачивают. ОСИ состоит из самих жителей многоквартирных жилых домов, здесь нет посторонних. Председатель ОСИ и совет дома избираются только из числа собственников квартир, нежилых помещений своего многоквартирного жилого дома.

ОСИ и ПТ работают по принципу "один дом – одно объединение – один счёт".

Если КСК выступает одновременно заказчиком и исполнителем услуг, то теперь сами жильцы через своего представителя будут: выбирать и заключать договоры с управляющими и сервисными организациями, коммунальными службами; платить им конкретно за ту работу, которая выполнена в их доме.

1. **Почему, на Ваш взгляд, провалилась реформа по переходу с КСК на ОСИ? Президент прямо назвал её «ошибкой». А в чём именно ошибка? Чего-то не учли на стадии принятия закона, что на практике сделало невозможным его исполнение? Или дело не в законе, а в его исполнении? Неужели снова саботаж уполномоченных органов?**

Реформа, направленная на внедрение института ОСИ, не доведена до конца. Наряду с ОСИ по-прежнему функционируют КСК. Мы с этой реформой ОСИ сильно ошиблись. В таких условиях главная задача – обеспечить людей качественными и прозрачными услугами – не выполняется - сказал Касым-Жомарт Токаев

Исходя из этого, проблема реформы заключается в ее неэффективности исполнения. ОСИ – это очень хороший инструмент для жизнеустройства горожан, его можно и нужно развивать и распространять, но для этого крайне важно окончательно и бесповоротно распрощаться с КСК и с ПКСК (потребительский кооператив собственников квартир) - что сделать не получается, так как КСК продолжает действовать до сих пор. Исходя из этого, проблема реформы заключается в ее самом исполнении.

1. **Можно ли говорить, что основной проблемой, забуксовавшей реформу ОСИ стало банальное нежелание большинства жителей что-то менять? А успех напрямую зависел от активной вовлеченности в процесс если не всех, то подавляющего большинства собственников жилья. То есть, выходит, что реформу всё-таки отменили сами граждане?**

Согласно новой реформе, большинство вопросов должны решать жители на общем собрании, самостоятельно выбирать исполнителей, прозрачное расходование средств. Но на практике вовлечь собственников квартир в управление домом оказалось очень сложно. Потому что вместо одного председателя КСК теперь нужно выбирать, для примера, десять председателей ОСИ, по количеству домов в КСК. И столько же бухгалтеров. И дворников. Да и все это делать за МЗП у многих желания нет. У горожан зародилось мнение, что государство просто взвалило все на плечи собственников и "разбирайтесь якобы сами", поэтому не хотят что-либо делать и менять.

1. **Много говорят о том, что реформа как раз и застряла на попытке перейти от КСК к ОСИ. Жильцы заняли разные стороны: противники ОСИ бойкотировали переход из КСК, порой даже отказывались передавать имущество, документацию, физически не допускали в подвалы, на чердаки, даже не давали доступа к шлагбауму. Есть такое?**

Факты такого рода произвола имеют место быть, и они зафиксированы. Есть статистика, заключающаяся в том, что за последние годы на ОСИ перешли только в городе Алматы 5600 жилых домов, то есть эффективность данной формы отрицать не имеет смысла. КСК можно оставить, но с оговоркой на прозрачность и отчетность их деятельности.

1. **В одном из своих комментариев Вы заявили, что форма ОСИ подходит только крупным многоквартирным комплексам и не выживет там, где квартир насчитывается меньше 80-ти. Потому что отчислений жителей не хватит, чтобы платить зарплату не то, что на техобслуживание и ремонт вверенного коммунального хозяйства, но даже на зарплаты председателю и бухгалтеру. Вы действительно считаете, что ОСИ жизнеспособна только в «больших» формах?**

Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность (подпункт 16-6) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94).

Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

3. Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.

В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им объединением собственников имущества общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

4. Расходы, связанные с использованием общего имущества объекта кондоминиума для личных целей, должны компенсироваться тем собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.

5. При несвоевременной оплате собственником квартиры, нежилого помещения расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного местья кладовки за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, определенном законодательством Республики Казахстан.

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.

Соответственно, содержание ОСИ является в финансовом аспекте затруднительно, поэтому для «малых» жилых комплексов есть такая форма управления, как простое товарищество

Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дом

1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума всеми собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого всеми собственниками квартир, нежилых помещений в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

4. Для управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума собственники квартир, нежилых помещений вносят взносы деньгами либо путем трудового вклада.

1. **Представители ОСИ, которым удалось успешно осуществить жилищную реформу в своих домах, утверждают, что ОСИ – хороший инструмент для жизнеустройства горожан, который можно и нужно распространять и дальше, но для этого крайне важно окончательно и бесповоротно распрощаться с КСК. Почему такая непримиримая позиция? Это банальная месть? Или без «физической» ликвидации КСК на ОСИ перейти действительно не получится?**

Основным отличием является то, что при управлении объектом кондоминиума в виде ОСИ – жильцы управляют только своим домом, и действия направлены на осознанное улучшения объекта кондоминиума.

КСК собирают средства не на один дом, а на определенный комплекс, и эти средства уходят на общий счет.

К тому же, ОСИ состоит и собственников этого жилого дома.

1. **Правда ли, что поправки 23-го года в закон о ЖКХ нужно понимать - ни как отказ от ОСИ и возврат к старой системе КСК, а допуск обеих форм – и ОСИ, И КСК? Если так, то зачем вообще нужна была реформа 20-го года? Что-то вообще поменялось в принципе? Нельзя было просто добавить к КСК вариант ОСИ и пусть собственники квартир самостоятельно выбирают – кому/что нравится?**

Так как, реформа не обернулась успехом, у нас есть три формы управления объектом кондоминиума: ОСИ, КСК, ПТ, работающие одновременно на данном этапе жизни. Получается, что у нас есть три варианта управления объектом кондоминиума, которые могут быть выбраны по желанию жильцов.

1. **Вы однажды заявляли (если я не прав, то поправьте меня), что сферу ЖКХ необходимо цифровизировать (с этим понятно), а ещё надо создать какую-то общую систему бухгалтерии. Какую общую бухгалтерию? Что Вы имели в виду?**

ЖКХ – одна из самых сложных отраслей. Чтобы повысить управляемость и прозрачность предприятий сферы ЖКХ, а также сократить расходы и потерю ресурсов, нужно ставить ставку на цифровизацию.

1. **В итоге, в сухом остатке: от КСК отказались, но не до конца, ОСИ ввели, но тоже не до конца. То есть, разрешили обе формы. В этом была суть поправок? Какие-то результаты можно подвести уже сейчас? Скандалы между сторонниками КСК и ОСИ продолжаются -- одни обвиняют других в нелегитимности. У рядовых граждан вообще хроническое непонимание, какая же форма сейчас работает, в какое образование вступать, а в какое не стоит… Вы бы как оценили текущее положение дел? Почему у всех стойкое впечатление, что с многострадальной реформой ЖКХ вопрос в стране так и не закрыт?**

Статистика показывает, что на форму ОСИ перешло большое количество жильцов жилых домов. Также, многие винили КСК за непрозрачные отчетности, необоснованные расходы и плохое управление объектами.