

О Т Ч Е Т

О проделанной работе председателя КСК «Уакыт»
За 2023 год о хозяйственно-финансовой деятельности
Управляющей компании (УК) – КСК «Уакыт»

Вся деятельность КСК «Уакыт» в 2023 году была ориентирована и направлена на подготовку и переход на новые формы управления объектами кондоминиумов – Объединение собственников имущества (ОСИ) в домах свыше 40 квартир, ПТ- Простое товарищество в домах до 40 квартир, НСУ- непосредственное совместное управление объектом кондоминиума в домах до 12 квартир в соответствии с Законом «О Жилищных отношениях», в который были внесены изменения , где для КСК был продлен срок полномочий до 1 июля 2023г.

Выполняя решения данного законодательства во всех 30 (тридцати) МЖД с марта 2023 по апрель 2023г. были проведены собрания жителей с представителями жилищной инспекции по разъяснению данного Законодательства и обязательным определением выбора формы управления МЖД.

Из 30 домов после проведения собраний было создано 2 ОСИ – кв.сванкулова д.10, мкр.Сабитовой д.14, которые прошли регистрацию в ЦОНе с образованием юридического лица.

В 5-ти домах нет председателей кондоминиумов и от ОСИ отказались.

КСК «Уакыт» готовилось к ликвидации с 1 июля 2023г , были собраны подписи с жителей о согласии на ликвидацию КСК «Уакыт», обработаны документы для сдачи в городской архив и готовились другие мероприятия для ликвидации КСК.

16 мая 2023г. Президент РК Токаев К-Ж. на заседании Правительства РК объявил об ОШИБКЕ с ОСИ и дал Поручение до конца 2023г. внести поправки в Закон «О Жилищных отношениях», тем самым оставив КСК для дальнейшей деятельности в качестве только Управляющих компаний по управлению объектам кондоминиумов без права оказания сервисных услуг по содержанию МЖД.

Таким образом с 1 июля 2023г. нам пришлось провести внутреннюю реорганизацию в КСК и разделить функции, оставив право Управления

объектами МЖД за Кооперативом собственников квартир «Уақыт» (Закон «О ЖО» ст.32 п.10 и ст.48.1 п.3) во главе с председателем Хазбулатовой Н.А., а сервисное обслуживание возложить на ТОО «Уақыт-сервис», образованное на базе аварийно-диспетчерской службы и ремонтной бригады, в лице Директора ТОО «Уақыт-сервис» Райгерта А.А..

Таким образом определены УК – КСК «Уақыт», СК – ТОО «Уақыт-сервис» с разделенными функциями и обязанностями по управлению (формирование списков собственников жилых и нежилых помещений, заключение договоров на управление объектами кондоминиумов и ОСИ об оказании эксплуатационных услуг, заключение договоров на пользование лифтом с сервисными специализированными компаниями и т.д.) и сервисному обслуживанию объектов кондоминиумов МЖД (аварийно-техническое обслуживание по тепло-водоснабжению, отведению сточных вод, электроснабжению, проведению текущего ремонта по содержанию общедомовых сетей и т.д.) согласно Договора.

С 1 мая 2023г. после закрытия ТОО «Карина» к нам перешли на управление еще 15 многоквартирных домов, из них 5 ОСИ (мкр.Ж.батыра д.3,5, мкр.Сабитовой д.27, мкр.Мухамеджанова д.9, д.28).

Всего площадь обслуживания для управления и содержания этих домов увеличилась на 40%.

Таким образом, 1 мая 2023г. в КСК «Уақыт» официально находится под управлением 45 МЖД, из них 7- ОСИ, 38- объектов кондоминиумов. Все МЖД заключили Договор о совместной деятельности по управлению и содержанию ОСИ, объектов кондоминиумов.

В процессе работы председатели ОСИ не смогли самостоятельно управлять домами и поэтому решили приостановить свою деятельность на три года, а ОСИ Сабитовой д.27 официально ликвидировалось, через ЦОН.

В настоящее время все 45 МЖД находятся под управлением КСК «Уақыт» и сервисным обслуживанием ТОО «Уақыт-сервис». Общая площадь обслуживания – 176258 м², подъездов – 212, общее количество квартир – 3092, из них – 85 собственников нежилых помещений, находящихся в обслуживаемых МЖД.

Высшим Законодательным органом КСК «Уақыт» является Правление КСК, на Заседании которого ежегодно рассматриваются и утверждаются:

- Отчеты о хозяйственно- финансовой деятельности за отчетный период;

- Утверждение сметы доходов и расходов на текущий год;
- Утверждение тарифа на текущий год(в 2022г. – 42-00 с 1м2, в 2023г.- 60-00). Все расчеты зависят от минимальной заработной платы по РК 42000 тенге, 60000 тенге, 70000 тенге, на 2024 г – 85000тенге), поэтому вынуждены поднимать тариф на эксплуатационные расходы, мин.зарплата увеличилась на 12%.

В 2023 году по городу был утвержден минимальный тариф – 48-00с1м2.

На 2024 год мы в акимат дали коммерческое предложение о тарифе 65-00 с физ. Лиц, 70-00 с 1 м2 с юридических лиц по нашему КСК «Уакыт», исходя из фактических затрат за 2023 год и планируемых расходов на 2024 год по существующей методике расчета эксплуатационных расходов, утвержденной Министерством национальной экономики по РК., которая рассчитывается по формуле:

$$B = (P \text{ год} - D \text{ год}) : \text{Собщ.} \times 12 \text{ мес.}$$

B- размер взносов на управление и содержание объектов кондоминиумов

P год – сумма расходов на управление МЖД

D год – сумма доходов от коммерческих целей(в КСК «Уакыт» таких доходов нет, так как мы не коммерческая организация)

Собщ.- общая площадь обслуживания всех МЖД

$124096608 : (176258 \times 12) = 58,67 = 60-00$ тенге за 1 м2, что соответствует нашему тарифу за 2023 год.

Ежемесячное начисление составляет 11 млн.тенге.

За 2023 год : начислено - 121769406 тенге

Собрано - 113067470 тенге

Израсходовано – 124096608 тенге

Затрачено на материалы - 7807544 тенге, где

102307976 тенге - зарплата , налоги

2813659 тенге – оплата по договорам ГПХ за дополнительные работы

653447 тенге - ком услуги по содержанию офисов, услуги Телекома, почты

495000 тенге – освидетельствование лифтов

200000 тенге - перемотка двигателя на лифт (Шаш.7-а 2 под.)

КСК «Уакыт» по договорам ГПХ выполнило дополнительно работы, не собирая деньги с жильцов:

- изготовление и установка поручней на крыльцах домов (мкр. Мухамеджанова д.27,28, кв.Сванкулова д.4,10, м-н Шашубая д.8-г, мкр.Ж.батыра д.1,3,5)
- установка навесов над подъездами (мкр.Мухамеджанова д.27,28,Сванкулова д.4,Шашубая д.21,3,4);
- установка и изготовление решеток на окна в подъездах мкр.Шашубая д.8-г, ул. А.батыра д.21(1 под), мкр.Ж.батыра д.3,5
- бетонирование площадок перед входами в подъезды Сабитовой д.14(4 под), Шашубая д.12 (3,4 под.), Сванкулова д.4(1-6 под.), Сванкулова д.5 (1 под.).
- частичное асфальтирование после ремонтных работ по замене выходов канализации (мкр. Шашубая д.1 УП,УШ под.).

В 2023 году подали 63 исполнительных надписей у нотариуса по взысканию задолженности на сумму 2078496 тенге и 9 исков в суд на сумму 210564 тенге

Исполнено на общую сумму и оплачено долгов – 1924339 тенге

В 2023 году с 1 июля КСК «Уакыт» (УК) заключила договор на техническое и санитарное обслуживание с ТОО «Уакыт-сервис» (Директор Райгерт А.А.).Работает аварийно-диспетчерская служба круглосуточно. Выполняются аварийные заявки сантехниками и электриками.Штат укомплектован полностью. Ремонтная бригада выполняет работы по текущему ремонту общедомовых сетей, включая замену аварийных участков и все профилактические работы.

По санитарной очистке придомовых территорий дворники выполняют работу по СанПину, т.е имеются нормы уборки придомовой территории (ежедневно 6000 м²) и два раза в неделю уборка подъездов (800 м²).

Ежегодно добавляется дополнительная площадь уборки придомовых территорий из-за детских площадок после благоустройства дворов. В 2023 годутаких площадок добавилось 5 шт.(Мухамеджанова 32-34 -3 площадки, Сванкулова д.5-10 – 2 площадки, ул.А.батыра д.19 – 1 площадка, Сабитовой д.5- 1 площадка.), что так же влияет на увеличение тарифа из-за увеличения объема убираемой территории.

В жилфонде имеется 18 пассажирских лифтов , 13 лифтов восстановлены в 2013 году, срок службы лифта -25 лет, эти лифты отслужили срок , Ежегодно проводится техническое и экспертное освидетельствование лифтов, дающее право на дальнейшую их эксплуатацию. Это так же дополнительные расходы несет КСК, не собирая отдельно плату за эту работу.

№ лифта в 2021 году и 2 лифта в 2023 году установлено новых лифтов по Программе Модернизации МЖД. До декабря 2023г. лифты обслуживала специализированная организация ТОО «Елеватор плюс», с 1 февраля 2024г. заключили договор на техническое обслуживание лифтов с ТОО «Атлант групп 2017». Тариф на новые лифты – 2000 тенге с квартиры, на старые лифты -3000 тенге с квартиры, потому что необходимо больше материалов для их обслуживания. Тариф предоставляют и рассчитывают сервисная компания по обслуживанию лифтов.

Все цифры по финансовой деятельности КСК отражены в налоговой отчетности, которую мы сдаем ежеквартально и ежегодно.

The image shows a handwritten signature in blue ink, followed by a blue circular stamp. The stamp contains the text "YAKIT" in the center, surrounded by the company's name in both Kazakh and Russian: "Қарағанды облысы Балқаш қаласы" and "Карагандинская область г. Балқаш". The stamp also includes the company's registration details: "ТОО «ҰАҚЫТ»", "Қарағанды облысы Балқаш қаласы", "Қарағанды облысының Балқаш қаласы бойынша № 10/01/2019-Ж/001/2019", "10/01/2019-Ж/001/2019", "10/01/2019-Ж/001/2019", "10/01/2019-Ж/001/2019".