

О Т Ч Е Т

по КСК «Уакыт» о проделанной работе
по обслуживанию объектов кондоминиумов
за отчетный период 2025 года

г.Балхаш

15 января 2026 г.

КСК «Уакыт»- субъект хозяйственной деятельности осуществляет управление и обслуживание 45 МЖД, из них – 6 ОСИ (кв.Сванкулова д.10 ,мкр.Сабитовой д.14, мкр.Ж.батыра д.3,5, мкр.Мухамеджанова д.9,28), отвечает за содержание объектов кондоминиумов в нормальном санитарном и техническом состоянии.

Для работы имеется штат работников, имеющих квалификацию и опыт по обслуживанию жилых домов в количестве 38 человек:

АУП – 5 чел.(председатель, бухгалтер, кассир, зав.складом, юрист)

Аварийно-диспетчерская служба – 10 чел.(диспетчера-4 ед, дежурные сантехники-4 ед., электрики- 2 ед.)

Ремонтная бригада - 8 чел.(сварщики, слесари- ремонтники – 6 ед, канализаторщики- 2 ед.)

Бригада дворников – 15 чел.

КСК «Уакыт» является некоммерческой организацией и осуществляет свою деятельность согласно Устава КСК, имеет свои офисные помещения, мастерскую и складское помещение.

Объекты кондоминиумов обслуживаются на основании договоров, заключенных с председателями кондоминиумов, которым делегированы права собственников квартир и нежилых помещений для заключения данных договоров на управление и содержание МЖД.

В связи с изменениями в Законе «О жилищных отношениях», вступивших в законную силу с 15 сентября 2025 года, все многоквартирные жилые дома должны выбрать форму управления своего дома, которых в РК определены всего две-либо ОСИ-объединение собственников имущества(юридическое лицо), либо НСУ – непосредственное совместное управление(общественное объединение),ПТ(простое товарищество) исключено.

В срок до 15 июня 2026 года все МЖД должны провести собрания собственников жилых и нежилых помещений по определению формы управления МЖД и выбрать управляющую компанию по управлению домом.

На сегодняшний день таких собраний уже проведено более, чем в 10-ти жилых домах(мкр.Шашубая д..18,20,9,11,3,2,4,мкр.Мухамеджанова д.20,32,34 и др.),которые выбрали форму управления НСУ и предпочли остаться в КСК «Уакыт» для дальнейшего их содержания и управления.

В случае не определения формы управления в МЖД, дом может остаться без управления и Жилищная инспекция г.Балхаша вправе назначить временную управляющую компанию по управлению такого дома с минимальным тарифом. В 2025 году по г.Балхаш утвержден минимальный тариф 60-00 тенге с 1 м2 с минимальным Перечнем услуг.

Тариф КСК «Уакыт» на 2025 год для многоквартирных жилых домов – объектов кондоминиумов составил 70-00 тенге для собственников квартир жилых помещений, и 75-00 тенге с 1 м2 для собственников нежилых помещений.

Тариф по КСК «Уакыт» превышает минимальный тариф на 10-00 тенге, на это есть обоснование:

- в течение календарного года увеличились расходы на содержание МЖД (удорожанием материалов, удорожание стоимости спецодежды для рабочих, удорожание процентов на услуги ТОО «Толем компани»и другие).

Общая площадь обслуживания МЖ- 176 313Д м2.

Тариф на текущий календарных год рассчитывается по фактическим затратам предыдущего календарного года и планируемым расходам на текущий календарный год ,исходя из Перечня эксплуатационных услуг, утверждаемого на Заседании Совета Кооператива, в чью компетенцию входит данная процедура и оформляется протокольным решением.

Так фактические затраты за 2024 год составили 146204222 тенге планировался расход – 138481240 тенге.

Расчет – $146204222 : 176313 : 12 \text{ мес.} = 69-10 \text{ тенге}$

Утверждена плата за 1 м2 на 2025 год – 70-00 тенге для физ.лиц.

75-00 тенге для юр.лиц.

На 2025 год планировался расход – 148102920 тенге

Фактический расход за 2025 год – 161885139 тенге

Расчет- 161885139 : 176313 : 12 мес. = 76-50 тенге.

**Прошу утвердить плату за 1 м2 на 2026 год – 75-00 тенге для физ.лиц
80-00 тенге для юр.лиц.**

Минимальный тариф по г.Балхаш на 2026 год утвержден 72-00 тенге
(Официальный документ прилагается)

Получается, что наш тариф практически идет вровень с минимальным тарифом, и мы стараемся не менять Перечень услуг, входящих в плату в эксплуатационные услуги, хотя он разнится с Перечнем услуг по минимальному тарифу.

В домах имеются 18 пассажирских лифтов, которые обслуживаются по отдельному договору и тарифу со специализированным предприятием ТОО «Антант групп 2017».

Ежегодно проводится техническое освидетельствование пассажирских лифтов на предмет дальнейшей их эксплуатации . Освидетельствование проводит ТОО «Карлифт».

После окончания отопительного сезона, в каждом МЖД проводится обследования внутридомовых тепло-, водо-, электро- сетей , составляются дефектные акты на предмет необходимых текущих ремонтных работ и материальных затрат, составляется график планируемых ремонтных работ.

В период с апреля по сентябрь все ремонтные работы выполняются с предоставлением фотоотчетов для председателей объектов кондоминиумов.

В 2025 году во всех 45-ти домах проведена плановая ревизия тепловых узлов, включая сальниковую набивку домовых задвижек, а так же чистка грязевиков, замена аварийных вентилях на спускниках и стояках в подвалах, замена аварийных участков трубопроводов подающей и обратной сети , проводится заполнение системы после ремонтных работ с обязательной промывкой и гидравлического испытания в присутствии представителей ТОО «Балхаш Жылу» с последующим получением актов 100-%-й готовности всех МЖД к очередному отопительному сезону.

На все виды ремонтных работ в 2025 году затрачено 5500000 тенге.

Заменен розлив отопления трубопроводов общей протяженностью -276 метров д-40,50 в домах мкр.Шашубая д.3,21,20,18,мкр.Мухамеджанова д.9,28,кв.Сванкулова д.10,мкр.Шашубая д.8-б,8-г,мкр.Шашубая д.1,13,23,мкр.Ж.батыра д.3.5, мкр.Сабитовой д.31,13,14

Полностью заменили розлив горячего водоснабжения из труб ПХВ д-4- в домах мкр.Шашубая д.24,25,мкр.Мухамеджанова д.20, 28,мкр.Шашубая д.18,13.

Заменяли выход канализации -12 метров трубы ПХВ –д-150 мкр.Ж.батыра д.1

Заменяли ливневую канализацию на чердаках и в подъездах из труб ПХВ д-100 – 190 метров в домах мкр.Шашубая д.2,3,24,25,21.

Заменяли канализацию в подвале из труб д-150 – 30 метров в домах мкр.Мухамеджанова д.28, мкр.Шашубая д.12, ул.А.батыра д.19.

Заменено 100 метров электрического провода АППВ в доме мкр.Шашубая д.21,заменяли 2 рубильника в домах мкр.Ж.батыра д.1, ул.А.батыра д.17.

Проведена ревизия во всех 45-ти домах РП и этажных РЩО – 0.4 кв.

Произведена обработка подвальных помещений от ползающих и летающих насекомых в домах мкр.Шашубая д.20,11,13,23,25,24,32,мкр.Мухамеджанова д.28,9,20,мкр.Сабитовой д.3,4,5,мкр.Сабитовой д.27,ул.А.батыра д.17,19,кв.Сванкулова д.4,10,мкр.Ж.батыра д.1,3,5

Проводится остекление разбитых окон в подъездах –мкр.Шашубая д.23,25,13,21,мкр.Сабитовой д.14.

Установлены решетки в подъездах домов, где жители установили пластиковые окна: мкр.Шашубая д.8-г,8-б, ул.А.батыра д.21,мкр.Сабитовой д.14 .

Так как КСК «Уакыт» является некоммерческой организацией, и выполняет только работы по текущему содержанию объектов кондоминиумов, никаких капитальных ремонтов не проводит, поэтому все работы выполняются за счет эксплуатационных расходов, целевые взносы на дополнительные работы не собираются.

Накопительные счета на каждый дом еще не открыты, так как банки второго уровня еще не готовы и у них нет алгоритма по открытию данных счетов(по всему Казахстану).

Заявки, поступающие от жильцов принимаются диспетчерами, фиксируются в журнале заявок и выполняются в срочном аварийном порядке или плановыми работами ремонтной бригадой по наряду- задания , и по истечении каждого месяца размещаются в папки на каждый дом.

Вся информация имеется на сайте КСК «Уакыт», где предоставляются ежемесячные отчеты по каждому дому о затратах ,квартальные финансовые отчеты по установленной форме МНЭ РК , размещаются протоколы заседания Совета Кооператива, ежегодный отчет председателя КСК «Уакыт» о хозяйственной и финансовой деятельности по КСК.

Фотоотчеты о проделанной работе в домах так же имеются.

Согласно Устава КСК «Уакыт» проект годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиумов рассматривается и утверждается на Заседании Совета кооператива и предоставляется на рассмотрение представителю МЖД в случае управления в форме НСУ (непосредственного совместного управления).

Всем представителям МЖД, выбравших форму управления НСУ такой отчет представлен , а так же размещен на сайте КСК «Уакыт» в открытом доступе для всех собственников помещений.

Все запланированные мероприятия по подготовке внутридомовых инженерных сетей (тепло-,вода, электро-, а также водоотведения-)к отопительному сезону 2025-2026г.г. выполнены.

Отопительный сезон проходит в штатном режиме , аварийные ситуации по вине обслуживающей организации отсутствуют, жалоб со стороны жителей НЕТУ.

Доклад окончен.

Прошу членов Совета Кооператива дать оценку работе кооператива за прошедший 2025 год в протокольном решении путем открытого голосования.

Председатель КСК «Уакыт»



Н.Хазбулатова