**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА**

 **к проекту Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые**

**законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Структурный элемент** | **Действующая****редакция** | **Предлагаемая** **редакция** | **Обоснование изменения** **или дополнения** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принятый Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года** |
| 1. | Пункт 4 статьи 235 | **Статья 235. Основания приобретения права собственности**      …        4. Члены потребительского кооператива (**жилищного,** жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного), другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество.  | Статья 235. Основания приобретения права собственности  … **в пункте 4 статьи 235 слово «жилищного,» исключить.**  | В связи с упразднением жилищных кооперативов. В пункте 4 статьи 235 ГК РК осталась ссылка на жилищный потребительский кооператив. |
| **2. Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94** |
| 2. | Пункт 4 статьи 1  | Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан…4. Проживание **(пребывание)** в гостиницах, пансионатах, интернатах, домах престарелых и других объектах аналогичного назначения регулируется законодательством Республики Казахстан. | Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан… «в пункте 4 статьи 1 слово **«(пребывание)»** исключить.».  | Понятие «проживание» включает в себя как постоянное, так и временное проживание. «Пребывание» же означает временное, как правило, краткосрочное нахождение в каком-либо месте. «Пребывание» может не подлежать правовому регулированию.  |
| 3. | Подпункт 2) статьи 2  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …2) индивидуальная (раздельная) собственность – собственность граждан, юридических лиц, государства на квартиру, нежилое помещение;…  |  Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …Подпункт 2) изложить в следующей редакции:2) индивидуальная (раздельная) собственность – собственность граждан, юридических лиц, государства на квартиру, нежилое помещение, **парковочное место, кладовых (внеквартирных)**.  | Приведение в соответствие с определением парковочного места, согласно которому парковочное место **не является нежилым помещением**, но тем не менее находится в индивидуальной раздельной собственности.  |
| 4. | Подпункт 3) статьи 2  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе3) голосование – процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком, или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем ЗаконеПодпункт 3) изложить в следующей редакции:3) голосование – процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком, или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства **при** **явочном порядке или при письменном опросе**; | В целях возможности реализации права собственника квартиры и нежилого помещения на голосование с использованием механизмов уже, предусмотренных в законодательстве об информатизации. |
| 5. | Подпункт 11) статьи 2  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия: …11) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия: …Подпункт 11) изложить в следующей редакции:11) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, **кладовых (внеквартирных)**, **парковочных мест** и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений**,** на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;  | Приведение в соответствие с определением парковочного места (новый подпункт 23-1 статьи 2 Закона «О жилищных отношениях»), согласно которому парковочное место не является нежилым помещением, но тем не менее находится в индивидуальной раздельной собственности. |
| 6. | Подпункт 12-1) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем ЗаконеВ настоящем Законе используются следующие основные понятия:…..**12-1) отсутствует;** | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем ЗаконеВ настоящем Законе используются следующие основные понятия:…..**12-1) исполнительный орган управления объектом кондоминиума - физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума (объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома, простое товарищество многоквартирного жилого дома, управляющий многоквартирным жилым домом, управляющая компания);** | Кодексом РК «Об административных правонарушениях» предусмотрена статья 320, которой определена административная ответственность за нарушение органом управления объектом кондоминиума, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией сроков представления ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.Учитывая, что Совет многоквартирного жилого дома является представительным коллегиальным органом и выносит совместные решения по управлению домом, которые являются уже обязательными для исполнения органом управления объектом кондоминиума – непосредственно физическим или юридическим лицом, осуществляющим функции по управлению объектом кондоминиума, предлагается конкретизировать само определение «исполнительный орган управления объектом кондоминиума». |
| 7. | Подпункт 15-4) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия: … 15-4) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования – часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в определяемом настоящим Законом порядке в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения или третьему лицу; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем ЗаконеВ настоящем Законе используются следующие основные понятия: … 15-4) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования – часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в **установленном порядке** в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения или третьему лицу; | Закон РК «О жилищных отношениях» не определяет порядок передачи общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования. Такой порядок отражен в нормативно-техническом документе «Рекомендации по определению перечня общего имущества ограниченного пользования», который регламентирует комплекс мероприятий по определению перечня, а также использование общего имущества ограниченного пользования многоквартирного дома (чердаки, цоколи и т.д.), который принят уполномоченным органом в сфере ЖКХ.  |
| 8. | Подпункт 16-4) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе В настоящем Законе используются следующие основные понятия:….. **16-4) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;** | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем ЗаконеВ настоящем Законе используются следующие основные понятия: Подпункт 16-4) изложить в следующей редакции: **16-4) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – постоянно действующий представительный коллегиальный орган, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;** |  С учетом вышеприведенного обоснования по «органу управления объектом кондоминиума»  В связи с осуществлением государственного контроля в сфере управления жилищным фондом возникает ряд спорных вопросов при исполнении установленных функций в сфере госконтроля.Если ранее, все функции по управлению общим имуществом объекта кондоминиума осуществлялось органом управления, т.е. КСК, ПКСК и т.д., то согласно внесенным поправкам в Закон РК «О жилищных отношениях», часть функций находится у органа управления – Совет дома, часть закреплена за председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, представителем управляющей компании или управляющим многоквартирного жилого дома. Кроме того, ст. 320 КоАП РК предусматривает административную ответственность органов управления, в случае нарушения соответствующих требований. В этой связи, необходимо изменить понятие органа управления и совета дома в целях исключения коллизий действующего законодательства. |
| 9. | Подпункт 27) статьи 2  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  … 27) нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума.…  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе В настоящем Законе используются следующие основные понятия: 27) нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума **и кладовых (внеквартирных)**.  | Сегодня на практике хозяйственные кладовые, которые должны быть в распоряжении у собственников квартир, нежилого помещения, как часть общего имущества объекта кондоминиума, не редко проданы и находятся в индивидуальной собственности, зарегистрированные в органах юстиции как нежилое помещение.Соответственно, в целях исключения возможности участия в голосовании собственников, имеющих кладовые (внеквартирные), предлагается дополнить данное понятие. |
| 10. | Подпункт 29) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе…29) наем (аренда) жилища - предоставление жилища или части его нанимателю (арендатору) в **постоянное или** временное владение и пользование за плату; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе…29) наем (аренда) жилища - предоставление жилища или части его нанимателю (арендатору) **во** временное владение и пользование за плату; | Приведение в соответствие с п.1 ст. 540 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Особенная часть). В подпункте 29) необходимо исключить слово «постоянное» |
| 11. | Подпункт 47) статьи 2  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …47) общедомовые инженерные системы – системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе В настоящем Законе используются следующие основные понятия:…47) общедомовые инженерные системы – системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, **слаботочные инженерные системы,** находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения; | На сегодняшний день собственники квартир, нежилых помещений не могут отказаться от услуг домофонных организаций, которые в свою очередь заключают индивидуальные договора с жителями в рамках ГК РК. Включение в состав общедомовых инженерных систем слаботочных коммуникаций, позволит собственникам квартир, нежилых помещений включать в смету расходов расходы по содержанию общего имущества объекта кондоминиума услуги по домофону и видеонаблюдения.  |
| 12. | Подпункт 50) статьи 2  | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе      В настоящем Законе используются следующие основные понятия: …50) **отсутствует;** | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе …..Дополнить подпунктом 50) следующего содержания:**50) кладовая (внеквартирная) – хозяйственное помещение, предусмотренное на стадии проекта строительства, предназначенное для хранения предметов быта, исключая взрывоопасные вещества и материалы, располагаемое вне квартиры многоквартирного жилого дома, не имеющая отдельную входную группу и совокупности инженерных коммуникаций: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции и сетей телекоммуникации, не являющееся нежилым помещением и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;** | В целях закрепления понятия кладовая (внеквартирная), которые на практике регистрируются как нежилое помещение |
| 13. | Статья 6  | Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.  | Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.Дополнить статью 6 абзацем вторым следующего содержания:Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. **Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с договором, заключаемым с исполнительным органом управления объектом кондоминиума.**  Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.  | В целях разделения функций управления объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума. |
| 14. | Новый подпункт 10-28) статьи 10-2 | Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа….10-28) отсутствует; | Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа….Дополнить подпунктом 10-28) следующего содержания:**10-28) разрабатывает и утверждает правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании либо управляющего многоквартирным жилым домом для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома;** | В целях утверждения механизма и порядка назначения управляющей компании, ее функционирования. |
| 15. | Подпункт 10-29) статьи 10-2 | Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа….**10-29) отсутствует;** | Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа….Дополнить подпунктом 10-29) следующего содержания:**10-29) разрабатывает и утверждает критерии для банков второго уровня, участвующих в проведении капитального ремонта общего имущества объектов кондоминиума;** | В целях участия банков второго уровня в проведении капитального ремонта общего имущества объектов кондоминиума и возможности председателю ОСИ или доверенному лицу ПТ открыть сберегательные счета для накопления взносов на капитальный ремонт МЖД. |
| 16. | Подпункт 18) пункта 2 статьи 10-3 | Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения…Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:…**18) отсутствует** | Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения…Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:…**18)** **обеспечивают проведение инвентаризации и паспортизации функционирующих многоквартирных жилых домов с заполнением итогов в информационную систему централизованного сбора в соответствии с правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;** | На сегодняшний день имеется проблема в отсутствии достоверных данных для ведения статистики жилищного фонда. Так, к примеру, по данным местных исполнительных органов по республике порядка 54 474 многоквартирных жилых домов, что значительно разнится со статистическими данными Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. В результате, баланс данных по многоквартирным жилым домам не совпадает. Это свидетельствует об отсутствии у местных исполнительных органов достоверной информации по количеству домов, по годам постройки, в том числе об их техническом состоянии.В этой связи, необходимо в обязательном порядке обязать местные исполнительные органы обеспечить проведение инвентаризации и паспортизации функционирующих многоквартирных жилых домов. |
| 17. | Пункт 2статьи 31. | **Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума**    2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.       Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома согласно проектно-сметной документации в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений не допускается. | **Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума**     Пункт 2 изложить в следующей редакции:     2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.  **В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, нежилые помещения, входящие в состав общего имущества объекта кондоминиума, не подлежат включению в состав индивидуальной (раздельной) собственности.** Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома согласно проектно-сметной документации в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений не допускается.  **Отчуждение в индивидуальную (раздельную) собственность нежилых помещений, входящих в соответствии с проектно-сметной документации в состав общего имущества объекта кондоминиума, не допускается. При несоблюдении указанного требования, заключенная сделка считается ничтожной.** | На протяжении ряда лет в государственные органы и суды поступают жалобы от граждан на не правомерное отчуждение застройщиками имущества, входящего в состав кондоминиума и по Закону являющегося общедомовой собственностью.Предлагаемые поправки предусматривают запрет по включению и отчуждению в индивидуальную собственность помещений, находящиеся в составе общего имущества кондоминиума. Данные поправки направлены также на минимизацию судебных дел по признанию недействительными сделок, заключенных с недвижимым имуществом, входящим в состав общего имущества объекта кондоминиума.  |
| 18**.** | Абзац 5 пункта 2 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиумаПункт 2…..Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи: заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;… | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиумаВ абзаце пятом пункта 2 слова **«(без сметного раздела)»** исключить; | В соответствии с законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:11) проект – замысел физических и юридических лиц по обеспечению необходимых условий обитания и жизнедеятельности человека, представленный в форме архитектурной, градостроительной и строительной документации (чертежей, графических и текстовых материалов, инженерных и сметных расчетов), в том числе технико-экономического обоснования строительства, и (или) проектно-сметной документации, раскрывающих сущность замысла и возможность его практической реализации;13) проектная документация включает:проекты озеленения территории; градостроительные проекты; проект строительства (строительный проект) - проектную (проектно-сметную) документацию, содержащую объемно-планировочные, конструктивные, технологические, инженерные, природоохранные, экономические и иные решения, а также сметные расчеты для организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства. К проектам строительства также относятся проекты консервации строительства незавершенных объектов и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;архитектурный проект, содержащий архитектурный замысел, - самостоятельный проект возведения сооружения (монумента), в проектировании которого необходимо участие архитектора, или часть проектной (проектно-сметной) документации;Словосочетание (без сметного раздела) нарушают права собственников, которые в полном объеме оплатили при покупке квартиры за данный раздел проекта в составе сметы на ПИР (проектно-изыскательские работы), включенный в себестоимость квадратного метра жилья.  |
| 19. | Пункт 5 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений. | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиумаПункт 5 изложить в следующей редакции;**5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, или по заявлению местного исполнительного органа.** | В целях ускоренной регистрации и упрощения процедуры регистрации объекта кондоминиума предлагается предоставить возможность акиматам инициировать данную процедуру. |
| 20. | Пункт 4 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума**…**4. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено **всеми собственниками квартир, нежилых помещений** на открытие счетов в банках второго уровня. Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях, определенных настоящим Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.… | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума**…**4. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица, открытие счетов в банках второго уровняосуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено **каждым** **членом совета дома объекта кондоминиума** на открытие счетов в банках второго уровня**.** Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях, определенных настоящим Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества. | Принимая во внимание, что количество собственников квартир может достигать сотни и выше человек, считаем предоставление нотариально заверенных доверенностей от всех собственников квартир, является весьма затруднительным (невыполнимым), а исполнение требований Закона нереализуемым, что ограничивает права собственников на выбор управления домом, учитывая, что при выборе формы управления домом как ОСИ не требуется нотариально заверенная доверенность от всех собственников дома. |
| 21. | Пункт 7 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений…7. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности. | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений….7. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения**, парковочного места** задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности. | Ввиду отсутствия основания для взыскания задолженности по платежам собственников парковочных мест. |
| 22. | Статья 38 | Статья 38. Доступ в квартиру, нежилое помещениеДоступ в квартиру, нежилое помещение осуществляется при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума.В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления. | Статья 38. Доступ в квартиру, нежилое помещение **либо к общему имуществу объекта кондоминиума**Доступ **к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенного** в квартире, нежилом помещении осуществляется при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума**, расположенного в квартире, нежилом помещении.**В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.**В случае монтажа закрытых коробов на общедомовых сетях, проходящих в квартирах и нежилых помещениях, собственник обязан обеспечить доступ к общедомовым инженерным системам и произвести работы по демонтажу самостоятельно.**  | Во многих случаях доступ к общедомовым инженерным системам, особенно водоснабжения и водоотведения огораживаются конструкциями при проведении ремонта собственниками квартир, нежилых помещений. В случае аварий и протечек собственники нередко отказываются за свой счет вскрывать при аварийных ситуациях. |
| 23. | Абзац 8 пункта 4 статьи 40 | Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещенияАбзац 8 пункта 4 отсутствует | Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещенияПункт 4 дополнить абзацем 8 следующего содержания. **Слаботочные инженерные системы, за исключением оборудования, расположенного в квартире и нежилом помещении.** | Поскольку слаботочные инженерные системы расположены в местах общего пользования, то по определению являются сетями и оборудованием общего пользования.  |
| 24. | Статья 42 | Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:1) объединение собственников имущества;2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество).2. Собственники квартир, нежилых помещений свободны в выборе и смене форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи. | Статью 42 изложить в следующей редакции:**Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума** **1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:****1) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если их количество не превышает шестнадцати.****2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственниками квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;****3) объединение собственников имущества;****2. Собственники квартир, нежилых помещений при выборе формы управления свободны в выборе и смене форм управления объектом кондоминиума с учетом градации квартир, нежилых помещений:** **непосредственное совместное управление на простое товарищество многоквартирного жилого дома или объединение собственников имущества;****простое товарищество многоквартирного жилого дома на объединение собственников имущества.****3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, после регистрации акта приемки построенного объекта в эксплуатацию, вправе привлечь управляющего или управляющую компанию для управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума на период до момента создания в данном многоквартирном жилом доме объединения собственников имущества или простого товарищества многоквартирного жилого дома, не более шести месяцев.****4. При недостижении соглашения между собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления объектом кондоминиума определенных пунктом 1 настоящей статьи, а также если были использованы возможности определенные пунктом 3 настоящей статьи, при создании нескольких форм управления в одном многоквартирном жилом доме, жилищная инспекция в установленном законодательством порядке определяет сроком до шести месяцев управляющую компанию либо управляющего многоквартирным жилым домом в соответствии с** **правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании либо управляющего многоквартирным жилым домом для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома, утвержденным уполномоченным органом.****Выбранная управляющая компания или управляющий многоквартирным жилым домом должны открыть на данный многоквартирный жилой дом отдельный текущий счет в банке второго уровня.** **Собственники квартир, нежилых помещений обязаны в период управления управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией выбрать одну из форм управления согласно пункту 1 настоящей статьи.».** | Реализация реформы в сфере ЖКХ, начиная с января 2020 года, показала, что в отдельных регионах имеются жилые дома с малым количеством квартир, которые управляются собственниками квартир, нежилых помещений сообща. В данных МЖД сборы средств осуществляются одним инициативным человеком. Для срочных ремонтных работ, с согласия всех жильцов, осуществляются целевые сборы. Ввиду малого количества квартир и дополнительных затрат по деятельности юридического лица или ПТ, создание ОСИ или образование простого товарищества считаем нецелесообразным.Учитывая изложенное, в целях упрощения процесса управления, предлагается ввести (вернуть ранее действовавшую) отдельную форму управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если их количество не превышает шестнадцати.Кроме того, предлагается ограничить количество квартир для образования ПТ, если их количество не превышает 30 квартир. Действующая редакция с выдачей нотариальных доверенностей при МЖД с 50 квартир и более, на практике почти невыполнима.Анализ правоприменительной практики по выбору собственниками квартир, нежилых помещений одной из форм управления объектом кондоминиума, показывает, что в некоторых случаях жильцы не могут определиться с выбором формы управления. Поэтому предлагается ввести норму о предоставлении возможности жилищной инспекции МИО определять управляющую компанию либо управляющего многоквартирным жилым домом, сроком на полгода. Кроме того, выбранные органы управления должны открыть текущий счет именно на этот дом. Жильцы после выбора формы управления в соответствии с пунктом 1 статьи 42 вправе самостоятельно осуществлять функции управления либо передать функции управляющей компании либо управляющему многоквартирным жилым домом.Кроме того, предлагается дать возможность привлечения застройщиком УК до момента создания в данном доме ОСИ или ПТ, чтобы МЖД не остался без управления и содержания. |
| 25. | подпункт 1) пункта 2 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание…. 2. К компетенции собрания относятся вопросы: 1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий; | Статья 42-1. Собрание….2. К компетенции собрания относятся вопросы: 1) избрания **председателя объединения собственников имущества,** **доверенного лица простого товарищества,** членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий; | В соответствии с пунктом 1 статьи 42-1 Закона о жилищных отношениях, собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума. Одним из основных вопросов, связанных с управлением объектом кондоминиума, который рассматривает собрание, является избрание председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества. Вместе с тем данная функция в законе отсутствует. В целях однозначного толкования, функцию по избранию председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества необходимо законодательно закрепить за собранием собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома. |
| 26. | Подпункт 6) пункта 2 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….6)   утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений; | Статья 42-1. СобраниеПодпункт 6) пункта 2 изложить в следующей редакции:**6) принятие решения о замене (ремонте) лифта в одном из подъездов многоквартирного жилого дома;** | В целях исключения дублирования подпункта 6) с подпунктом 9) пункта 2 статьи 42-1.  А также в целях возможности реализации права собственников квартиры и нежилого помещения одного подъезда многоквартирного жилого дома по проведению капитального ремонта или замены лифта. |
| 27. | Подпункт 6-1) пункта 2статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание…. 2. К компетенции собрания относятся вопросы: 6-2) **отсутствует**  | Статья 42-1. Собрание….2. К компетенции собрания относятся вопросы: пункт 2 дополнить подпунктом 6-1) следующего содержания:6-1) **утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, утвержденный настоящим Законом;** | В пункте 7 статьи 32 Закона «О жилищных отношениях» определено, что собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.Вместе с тем, на собрании собственники квартир, нежилых помещений вправе принять решение о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума выше размера, установленного жилищным законодательством. Поэтому необходимо включить в компетенцию собрания вопрос о согласовании размера взноса на капитальный ремонт.  |
| 28. | Подпункт 9) пункта 2 Статья 42-1 | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….9)   утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….9)   **утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, внесения в нее изменений и дополнений, а также размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума либо делегирование таких полномочий совету дома;** | Размер взноса на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума исчисляется согласно Методике расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума исходя из составленной годовой сметы расходов на объект кондоминиума. Поэтому целесообразно на собрании вопрос об утверждении сметы расходов и размера взносов утверждать одновременно.Кроме того, практика работы созданных ОСИ показывает сложность и порой невозможность утверждения сметы расходов и тарифа общим собранием, в том числе методом опроса со сбором подписей. Особенно это касается МЖД с большим количеством квартир, 200 и более. Поэтому предлагается предусмотреть **возможность** делегирования совету дома права утверждать смету расходов и тариф. |
| 29. | Подпункт 11) пункта 2 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….11)   принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….11)   принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума **либо делегирование таких полномочий совету дома**; | Практика работы созданных ОСИ показывает сложность и порой невозможность утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, поскольку необходимо проведения анализа статей расходов, цен на материалы и трудозатрат. Особенно это касается МЖД с большим количеством квартир, 200 и более. Поэтому предлагается предусмотреть **возможность** делегирования совету дома права утверждать смету расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и принятия решения по капремонту. |
| 30. | Подпункт 13) пункта 2 Статья 42-1 | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….13)   принятие решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….13)   принятие решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете **либо делегирование таких полномочий совету дома**; | Практика работы созданных ОСИ показывает сложность и порой невозможность утверждения сметы расходов на проведение капитального и текущего ремонта общего имущества объекта кондоминиума за счет средств накопленных на сберегательном счете, поскольку необходимо проведения анализа статей расходов, цен на материалы и трудозатрат. Особенно это касается МЖД с большим количеством квартир, 200 и более. Поэтому предлагается предусмотреть **возможность** делегирования совету дома права утверждать смету расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума. |
| 31. | Подпункт 13-1) пункта 2 Статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….13-1)   **отсутствует** | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….13-1) **принятие решения о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;** | Юридическая техника в связи с предыдущим пунктом. |
| 32. | Подпункт 14) статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание…. 2. К компетенции собрания относятся вопросы:… 14) **принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);** | Статья 42-1. Собрание….2. К компетенции собрания относятся вопросы:… 14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения **или третьим лицам** части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду); | В целях эффективного использования общедомовой собственности и учета мнения большинства собственников по данному вопросу.  |
| 33. | Абзац 2 пункта 4статьи 42-1  | Статья 42-1. Собрание…. Абзац 2 пункта 4 **отсутствует**  | Статья 42-1. Собрание…. Дополнить пункт 4 абзацем вторым следующего содержания: **Отдельной квартире, нежилому помещению, принадлежащему нескольким собственникам, соответствует один голос при голосовании. Взаимоотношения между такими собственниками регулируются письменным соглашением между ними.**  | В целях правильного подсчета голосов при принятии решений на собрании собственниками квартир, нежилых помещений с учетом подхода одна квартира, нежилое помещение – один голос. |
| 34. | Пункт 6 статьи 42-1 Закона | Статья 42-1. Собрание…6. По вопросам, указанным в подпунктах 8), 9), 10), 11), 12) и 13) пункта 2 настоящей статьи, собрание **принимает решение при наличии более двух третей** от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.  Решение принимается при согласии более **двух третей** от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. | Статья 42-1. Собрание… **6. По вопросам, указанным в подпунктах 8), 9), 10), 11), 12), 13) и 13-1) пункта 2 настоящей статьи, собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.** **Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.**  | В настоящее время для решения финансовых вопросов на собрании должно участвовать более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений и для принятия решений на собрании требуется согласие более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании. Такое правомочие собрания на практике реализовать весьма затруднительно. Указанное изменение нормы позволит более оперативно решать вопросы, связанные с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума. |
| 35. | Подпункт 6-1 пункта 2 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:….6-1. **отсутствует** | Статья 42-1. Собрание2. К компетенции собрания относятся вопросы:…Дополнить пунктом 6-1 следующего содержания:  **6-1. Решение о замене (ремонте) лифта в одном из подъездов** **многоквартирного жилого дома, может приниматься собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома, при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда** **многоквартирного жилого дома.** **Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений** **данного подъезда многоквартирного жилого дома.** **Оплата работ по замене (ремонте) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.** | В целях возможности реализации права собственников квартиры и нежилого помещения одного подъезда многоквартирного жилого дома по проведению капитального ремонта или замены лифта. |
| 36. | Пункт 6-2) статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание….6-2. Отсутствует | Статью 42-1 дополнить пунктом 6-2 следующего содержания:Дополнить пунктом 6-2 следующего содержания:**6-2. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещении не приняли решение в соответствии с подпунктом 9) пункта 2 настоящей статьи о размере расходов или где ранее собственниками было принято решение об утверждении платы на содержание жилья, меньше чем установленный представительным органом минимальный размер на содержание общедомового имущества.** | Для исключения случаев, когда при переходе на новые формы управления в многоквартирном жилом доме собственники квартир, нежилых помещений не пришли к единому мнению по размеру тарифа за эксплуатационные услуги и не провели собрания с кворумом в 2/3 жильцов.  |
| 37. | Пункт 10 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание….. 10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. Протоколы собраний хранятся у совета дома или доверенного лица простого товарищества. Копии протоколов собрания предоставляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения. | Статья 42-1. Собрание…. Пункт 10 изложить в следующей редакции: 10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается **или письменный опрос назначается** по инициативе совета дома, **председателя объединения собственников имущества**, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. **При проведении первого собрания данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношения и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования.** Протоколы собраний хранятся у совета дома, **председателя объединения собственников имущества** или доверенного лица простого товарищества. **При формировании электронного документа хранение производится в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об электронном документе и электронной цифровой подписи».** Копии протоколов собрания предоставляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения. |  В период карантинных мероприятий проведение собраний явочного порядка стало проблематичным. А без такого собрания провести дальше сразу письменный опрос также стало невозможным. Кроме того, жители теряют время на проведение первого собрания, чтобы выйти на второе. Предлагается дать возможность собственникам квартир, нежилых помещений сразу провести письменный опрос, миную собрание явочного порядка, а также возможности выбора объекта информатизации в сфере жилищных отношения и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования. |
| 38. | Пункт 11 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание……. **11. При проведении голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства собственник квартиры, нежилого помещения по вопросу, вынесенному на голосование, голосует с использованием электронной цифровой подписи или лично расписывается в бумажном протоколе.****Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.** | Статья 42-1. Собрание…….  Пункт 11 изложить в следующей редакции: **11.** **Голосование собственника квартиры, нежилого помещения может осуществляться посредствам объектов информатизации, абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения.****Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.** **При подведении итогов голосования могут быть совместно учтены голоса явочного собрания и посредством объекта информатизации** **в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, письменного опроса и объекта информатизации** **в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.** | В целях возможности реализации права собственника квартиры и нежилого помещения на голосование с использованием механизмов уже, предусмотренных в законодательстве об информатизации. |
| 39. | Пункт 1 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса **1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.** | Статья 42-2. Проведение письменного опросаПункт 1 изложить в следующей редакции: **1. Собрание проводится путем письменного опроса по инициативе Совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции, без проведения собрания в явочном порядке.** |  В период карантинных мероприятий проведение собраний явочного порядка стало проблематичным. А без такого собрания провести дальше сразу письменный опрос также стало невозможным. Предлагается дать жителям МЖД возможность проведения собрания явочного порядка или сразу выйти на письменный опрос, который может инициировать Совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. |
| 40. | Пункт 2 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса….2. Для организации собрания путем проведения письменного опроса **совет дома вправе определить** **инициативную группу** из числа собственников квартир, нежилых помещений. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса….2. Для организации собрания путем проведения письменного опроса **определяется инициативная группа** из числа собственников квартир, нежилых помещений. | Редакционная правка.Согласно пункта 10 статьи 42-1 первое собрание инициируется в том числе по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, соответственно, в случае отсутствия кворума жильцов на первом собрании инициативная группа, могла инициировать организацию письменного опроса. |
| 41. | Пункт 3 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса…. 3. Письменный опрос проводится в срок не более **одного месяца** с даты объявления собрания. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса….Пункт 3 изложить в следующей редакции:3. Письменный опрос проводится в срок не более **двух месяцев** с даты объявления собрания. | В настоящее время Законом установлен срок проведения письменного опроса – не более одного месяца с даты объявления собрания.Практика проведения письменных опросов показывает недостаточность данного промежутка времени ввиду того, что процесс сбора подписей собственников квартир, нежилых помещений является трудоемким и затяжным. Особенно это касается МЖД с большим количеством квартир, 200 и более. |
| 42. | Пункт 7 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса….7. Подведение итогов голосования осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия). | Статья 42-2. Проведение письменного опроса….Пункт 7 изложить в следующей редакции:7. Подведение итогов голосования осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, **инициативной группой из числа собственников квартир, нежилых помещений,** председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия). | Редакционная правка.В целях возможности участия в подведении итогов голосования инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений в случае отсутствия членов совета дома либо других лиц указанных в данном пункте.  |
| 43. | Пункт 3 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома 3. Совет дома осуществляет следующие функции:4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума для представления их на утверждение собранию; | Статья 42-3. Совет дома 3. Совет дома осуществляет следующие функции:4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, **ежемесячного** и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума для представления их на утверждение собранию; | Уточняющая поправка.Возможность рассмотрения ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума формируемого органом управления. |
| 44. | Подпункт 7 пункта 3 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома 3. Совет дома осуществляет следующие функции: 7) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 42-3. Совет дома3. Совет дома осуществляет следующие функции:Подпункт 7) изложить в следующей редакции:7) обеспечение предоставления **председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домов или управляющей компанией** собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума; | Уточняющая поправка.В связи с тем, что председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания формируют отчет и должны после одобрения Совета дома обеспечить предоставление их собственникам квартир, нежилого помещения. |
| 45. | Подпункт 7-1 пункта 3 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома 3. Совет дома осуществляет следующие функции:7-1) **отсутствует**  | Статья 42-3. Совет дома 3. Совет дома осуществляет следующие функции: …Дополнить подпунктом 7-1) в следующей редакции: **7-1) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности, о заключении договоров об оказании услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума сроком на один календарный год, а также об их изменениях или расторжениях;**  | В целях оперативного принятия решения по выбору субъектов сервисной деятельности для осуществления функций по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и оперативной их смены в случае не надлежащего исполнения договора. |
| 46. | Пункт 5 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома……..5. Решение совета дома принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом и подписывается членами совета дома. | Статья 42-3. Совет дома……..Пункт 5 изложить в следующей редакции:5. Решение совета дома **по вопросам, входящим в его компетенцию,** принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом и подписывается членами совета дома. **Решение совета дома** **является обязательным для исполнения исполнительным органом управления объектом кондоминиума.** | Уточняющая правка.В целях неукоснительного исполнения исполнительным органом решений, принятых Советом дома. |
| 47. | Пункт 8-1статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома…Пункт 8-1 **отсутствует;**  | Статья 42-3. Совет дома…Дополнить пунктом 8-1 следующего содержания:**8-1. принятие решения о выборе арендатора части общего имущества объекта кондоминиума;** | С целью эффективного и оперативного управления общим имуществом объекта кондоминиума. |
| 48. | Пункт 8-2 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома…Пункт 8-2 **отсутствует;**  | Статья 42-3. Совет дома…**8-2. принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношения и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования;** | С целью определения объекта информатизации в сфере жилищных отношения и жилищно-коммунального хозяйства, имеющие возможности проведения электронного голосования; |
| 49. | Пункт 6 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома…Пункт 6 **отсутствует;**  | Статья 42-3. Совет дома6. **При продаже квартиры или нежилого помещения в многоквартирном жилом доме председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или невозможности исполнения ими обязанностей в связи с болезнью (смертью), решением совета дома функции председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества могут быть временно переданы одному из членов совета дома сроком до трех месяцев.** | С целью возможности Советом дома временного возложения обязанностей по исполнению функций управления председателем ОСИ или доверенным лицом простого товарищества на одного из членов Совета дома в случае досрочного прекращения своих полномочий либо невозможности дальнейшего исполнения. Данная мера позволит не прерывать деятельность по управлению домом, до принятия решения на собрании по выбору нового председателя ОСИ или доверенного лица простого товарищества. |
| 50. | Пункт 2 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества…. 2. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома. | Статья 43. Объединение собственников имущества….Пункт 2 изложить в следующей редакции: **2. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений обязаны создать одно объединение собственников имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.** | Реализация реформы в сфере ЖКХ по внедрению новых форм управления МЖД, начиная с января 2020 года, показала, что в многих населенных пунктах имеются многоквартирные жилые дома, расположенные на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, т.е. имеется общее имущество, которое не может быть разделено. При этом выявлены факты, что в данном комплексе жильцы создают несколько ОСИ и между ними начинаются конфликты по вопросам управления и содержания МЖД. Для исключения подобных фактов и сохранения жилищного фонда предлагается обязать собственников квартир, нежилых помещений создавать только одно объединение.как показывает практика собственников зачастую проблематично выявить (квартиры сдаются, либо собственник проживает в другой местности или зарубежье) – а собрать подписи необходимо в течении месяца после проведенного собрания, поэтому достичь 70% сбора голосов сложно. |
| 51. | Пункт 4 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества… 4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании сроком на один календарный год. | Статья 43. Объединение собственников имуществаПункт 4 изложить в следующей редакции: **4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на один на один год, с возможностью пролонгации решением совета дома до одного года. Председателем совета объединения собственников имущества также может быть избран супруг (супруга), их дети, достигшие совершеннолетия, родители супруга (супруги), зарегистрированные по месту жительства и постоянно проживающие в данном многоквартирном жилом доме.** | Уточняющая правка.Статьей 43 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» закреплены основные нормы по созданию объединения собственников имущества в многоквартирном жилом доме, определены основные функции председателя объединения собственников имущества, как одного из собственников имущества данного дома.Вместе с тем, в Законе дана отдельная статья по управляющим многоквартирным жилым домом - гражданином Республики Казахстан, не являющегося собственником квартиры, нежилого помещения в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом.Учитывая наличие отдельных статей по объединению собственников имущества и по управляющим многоквартирным жилым, предлагается внести редакционную правку.  Также предлагается дать возможность выбора председателем ОСИ одного из членов семьи собственника квартиры, зарегистрированного по месту жительства и постоянно проживающее в данном многоквартирном жилом доме.На практике через один год работы председателя ОСИ необходимо провести собрание по выбору нового или дальнейшей работы старого председателя ОСИ. Поэтому предлагается возможность Совету дома продлить полномочия действующего руководителя до одного года. |
| 52. | Подпункт 2 пункта 7 статьи 43  | Статья 43. Объединение собственников имуществаПункт 7:…2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 43. Объединение собственников имуществаВ пункте 7 подпункт 2) изложить в следующей редакции:2) **формирование списка собственников квартир, нежилых помещений;** | В соответствии со статьей 34 Закона РК «О жилищных отношениях» все собственники квартир, нежилых помещений являются участниками кондоминиума и имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума. Заключение с каждым собственником квартиры, нежилых помещений договора нецелесообразно, поскольку собственники являются участниками кондоминиума и обязанность по содержанию общего имущества закреплено в статье 50 Закона. |
| 53. | Подпункт 4) пункта 7 статьи 43 Закона | Статья 43. Объединение собственников имущества**………**7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:… 4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях**;** | Статья 43. Объединение собственников имущества………7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции: **…** Подпункт 4) изложить в следующей редакции: 4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях **и иной информации с учетом требований установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;** | В целях защиты персональных данных собственников квартир, нежилых помещений. |
| 54. | Пункт 7 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имуществаПункт 7:…6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности; | Статья 43. Объединение собственников имуществаВ пункте 7 подпункт 6) изложить в следующей редакции:**6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;** | В целях исключения риска выбора недобросовестного субъекта сервисной деятельности председателем объединения собственников имущества. |
| 55. | Подпункты 9-1, 9-2 пункта 7 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:…9-1) **отсутствует****9-2) отсутствует** | Статья 43. Объединение собственников имущества7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:…Дополнить подпунктами 9-1), 9-2) следующего содержания: 9-1) **предоставление собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, согласованного с Советом дома.**  **9-2) предоставление по первому требованию членов совета дома и членов ревизионной комиссии финансовой документации касательно ежемесячных и годовых отчетов с приложением расшифровок, банковских выписок по текущему и сберегательному счету.**  | Учитывая, что органом управления являются председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества, управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания, соответственно, необходимо дополнить функцией по предоставлению отчетов собственникам квартир, нежилых помещений. Как показывает практика, очень много возникают судебных прецедентов на основе того, что недобросовестные председатели КСК и руководители УК не предоставляют собственникам информацию о движении денежных средств по банковским счетам, ссылаясь на различные доводы, вплоть до ссылок на коммерческие тайны. И не редки случаи, когда собственники проигрывают суды по искам о истребовании данных документов, так в действующих нормах Закона не прописаны права членов выборных органов дома на получение информации по банковским выпискам текущих и сберегательных счетов. Единственно это норма прописано в типовом договоре с собственником на оказание услуг по управлению и содержанию общего имущества. Но как правило на практике большинство председателей КСК и УК уклоняются от заключения такого договора.Без предоставления банковских выписок члены совета дома и ревизионной комиссии не смогут проверить корректность предоставленных ежемесячных и годовых отчетов, не смогут проверить целевое использование собираемых взносов. В свою очередь собственники имущества смогут обратиться к членам данных выборных органов. |
| 56. | Пункт 1 статьи 43-1 | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума **физическими лицами, являющимися** 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. | В целях обеспечения участия всех собственников квартир, нежилых помещений в процесс управления объектом кондоминиума в случае выбора формы управления в виде простого товарищества. |
| 57. | Абзац 3 пункта 1 статьи 43-1 |  Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома… В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно простое товарищество при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома. |  Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома…Часть третью пункта 1 изложить в следующей редакции: В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы **или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок,** собственники квартир, нежилых помещений **обязаны** создать одно простое товарищество при согласии **большинства** собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома. |  Реализация реформы в сфере ЖКХ по внедрению новых форм управления МЖД, начиная с января 2020 года, показала, что в многих населенных пунктах имеются многоквартирные жилые дома, расположенные на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, т.е. имеется общее имущество, которое не может быть разделено. При этом выявлены факты, что в данном комплексе жильцы создают несколько ОСИ и между ними начинаются конфликты по вопросам управления и содержания МЖД. Для исключения подобных фактов и сохранения жилищного фонда предлагается обязать собственников квартир, нежилых помещений создавать только одно объединение.Также предлагается упростить порядок образования и регистрации простого товарищества. |
| 58. | Абзац 2 пункта 2 статьи 43-1 |   Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома … Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить доверенное лицо для руководства совместной деятельностью, действующее на основании простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений. | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома …Абзац второй изложить в следующей редакции: Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить доверенное лицо, **являющееся физическим лицом,** для руководства совместной деятельностью, действующее на основании **договора простого товарищества о совместной деятельности и протокола собрания.****Доверенным лицом также может быть избран супруг (супруга), их дети, достигшие совершеннолетия, родители супруга (супруги), зарегистрированные по месту жительства и постоянно проживающие в данном многоквартирном жилом доме.** |  В целях исполнения налоговых обязательств доверенным лицом простого товарищества многоквартирного жилого дома.  Практика применения данной нормы показала усложненность образования простого товарищества, а именно, во-первых, подписывается сам договор простого товарищества, затем во-вторых каждый собственник квартир, нежилых помещений должен написать простую письменную доверенность доверенному лицу. В-третьих, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие счетов в банках второго уровня.С учетом вышеизложенного, предлагается упростить механизмы образования простого товарищества и открытия им счетов в банках второго уровня. Также предлагается дать возможность выбора доверенным лицом ПТ одного из членов семьи собственника квартиры в соответствии с пунктом 1 статьи 21 настоящего Закона, зарегистрированное по месту жительства и постоянно проживающее в данном многоквартирном жилом доме. |
| 59. | Подпункт 1 пункта 2 статьи 43-1 | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого домаПункт 2:…1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого домаПодпункт 1) пункта 2 изложить в следующей редакции:1) **формирование списка собственников квартир, нежилых помещений;** | В соответствии со статьей 34 Закона РК «О жилищных отношениях» все собственники квартир, нежилых помещений являются участниками кондоминиума и имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума. Заключение с каждым собственником квартиры, нежилых помещений договора нецелесообразно, поскольку собственники являются участниками кондоминиума и обязанность по содержанию общего имущества закреплено в статье 50 Закона. |
| 60. | Подпункт 3) пункта 2 статьи 43-1 Закона | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома…………. 2. … Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:… 3) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях; | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома…………. 2. … Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:…3) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях **и иной информации с учетом требований установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;** | В целях защиты персональных данных собственников квартир, нежилых помещений. |
| 61. | Подпункт 5 пункта 2 статьи 43-1 | Статья 43. Простое товарищество многоквартирного жилого дома Пункт 7:…5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности; | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома …Подпункт 5) изложить в следующей редакции:**5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;** |  В целях исключения риска выбора недобросовестного субъекта сервисной деятельности доверенным лицом простого товарищества. |
| 62. | Подпункт 8-1) пункта 2 статьи 43-1 | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:…**8-1) отсутствует;** | Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома  Дополнить подпунктом 8-1) в пункт 2 следующего содержания:  Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:…Дополнить подпунктом 8-1) следующего содержания: 8-1) **предоставление собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, согласованного с Советом дома.** |  В статье 320 Закона Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» предусмотрена ответственность на органы управления в случае нарушения сроков предоставления ежемесячного и годового отчетов. Учитывая, что органом управления являются председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества, управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания, соответственно, необходимо дополнить функцией по предоставлению отчетов собственникам квартир, нежилых помещений.  |
| 63. | Статья 43-2 | Статья 43-2 **отсутствует** | **Статья 43-2. Непосредственное совместное управление** **1. Собственники квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, если их количество не превышает шестнадцати, вправе самостоятельно осуществлять управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума без регистрации объединения собственников имущества и образования простого товарищества.** **2. Непосредственное совместное управление всеми собственниками объекта кондоминиума может осуществляться без открытия счетов в банках второго уровня.** **3. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, если их количество не превышает шестнадцати, вправе нанять управляющего многоквартирным жилым домом или управляющую компанию по договору оказания услуг, подписанным всеми собственниками квартир, нежилых помещений.**  **4. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания вправе объединить под своим управлением несколько многоквартирных жилых домов, которые выбрали форму управления непосредственное совместное управление, расположенных в одном жилом массиве. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания обязана открыть текущие счета на каждый многоквартирный жилой дом.** |  Реализация реформы в сфере ЖКХ, начиная с января 2020 года, показала, что в отдельных регионах имеются жилые дома с малым количеством квартир, которые управляются собственниками квартир, нежилых помещений сообща. В данных МЖД сборы средств осуществляются одним инициативным человеком. Для срочных ремонтных работ, с согласия всех жильцов, осуществляются целевые сборы. Ввиду малого количества квартир и дополнительных затрат по деятельности юридического лица или ПТ, создание ОСИ или образование простого товарищества нецелесообразно. Учитывая изложенное, в целях упрощения процесса управления, предлагается ввести (вернуть ранее действовавшую) отдельную форму управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если их количество не превышает 16. |
| 64. | Пункт 4 статьи 47 | Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир) …. 4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. **При отсутствии такого кворума наступают последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 43 настоящего Закона.** | Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)… Пункт 4 изложить в следующей редакции:  4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. | В связи с принятием статьи 43 «Объединение собственников имущества» в новой редакции, которой определено, что для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается объединение собственников имущества. |
| 65. | Подпункт 7-1) пункта 2 статьи 48-1 | Статья 48-1. Управляющая многоквартирным жилым домом и управляющая компания  2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:…**7-1) отсутствует;** | Статья 48-1. Управляющая многоквартирным жилым домом и управляющая компания  2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:…Дополнить подпунктом 7-1) следующего содержания:**7-1)** **предоставление собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, согласованного с Советом дома.** |  В статье 320 Закона Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» предусмотрена ответственность на органы управления в случае нарушения сроков предоставления ежемесячного и годового отчетов. Учитывая, что органом управления являются председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества, управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания, соответственно, необходимо дополнить функцией по предоставлению отчетов собственникам квартир, нежилых помещений.  |
| 66. | Подпункт 8 пункта 2 статьи 48-1 | Статья 48-1. Управляющая многоквартирным жилым домом и управляющая компания  2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:…8) обеспечение свободного доступа собственников квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости. |  Статья 48-1. Управляющая многоквартирным жилым домом и управляющая компания  2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:… 8) обеспечение свободного доступа собственников квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости, **а также информацию о движении денежных средств по текущему и сберегательному счету.** | Уточняющая правка. |
| 67. | Подпункт 10 пункта 2 статьи 48-1  | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания…2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:…**10) отсутствует;** | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания…2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:…Дополнить подпунктом 10) следующего содержания:**10) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;** | В целях защиты персональных данных собственников квартир, нежилых помещений. |
| 68. | Пункт 3-1 статьи 48-1 | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания**3-1. Отсутствует** | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компанияДополнить пунктом 3-1 следующего содержания:**3-1. В рамках оказания услуг по управлению объектом кондоминиума управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания обязаны осуществлять закупку товаров, работ, услуг для управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума при превышении суммы закупки установленного уполномоченным органом, посредством электронной площадки закупок исполнительных органов управления объектом кондоминиума.** | С целью расширения функции и обязанности по осуществлению закупок услуг, товаров и работ управляющим МЖД или управляющей компании. |
| 69. | Пункт 5 статьи 48-1  | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания…**5. отсутствует** | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания…Дополнить пунктом 5 следующего содержания:**5. При назначении жилищной инспекцией управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании, услуги по управлению объектом кондоминиума, осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией.****Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания должны применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденный местным представительным органом.** | Необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 1 данной статьи, управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества.В случае назначения жилищной инспекции управляющего, договор должен быть между жилищной инспекцией и управляющим.При этом управляющий должен знать с каким тарифом он будет работать на этом МЖД, будет это исторический или минимальный тариф утвержденный маслихатом. |
| 70. | Абзац 1 статьи 50-2 | Статья 50-2. Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиумаЕжемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, и размещается в общедоступных местах.    |    Статья 50-2. Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиумаАбзац первый изложить в следующей редакции: Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом **посредством объектов информатизации и** размещается в общедоступных местах.    | В целях конкретизации понятия «общедоступное место», а также для расширения распространения информации и включения объекты информатизации учитывая актуальность цифровизации. |
| 71. | Пункт 1 статьи 50-3 | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня, **перечень которых определяется** **специализированным фондом гарантирования капитального ремонта на основании заключенных договоров с банками второго уровня.** | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиумаПункт 1 изложить в следующей редакции:1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня, **соответствующих требованиям, установленным уполномоченным органом.** | В настоящее время действует Указ Президента Республики Казахстан от 3 июля 2019 года №51 «О введении моратория на создание субъектов квазигосударственного сектора», принятый в целях сокращения участия государства в предпринимательской деятельности и создания условий для развития частного сектора.В связи необходимостью обеспечения надежности сохранности накоплений собственников квартир, нежилых помещений, предлагаем установить для банков-участников критерий в виде минимального международного рейтинга и размера собственного капитала, которые утверждаются приказом уполномоченного органа, осуществляющего руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства. |
| 72. | Пункт 2 статьи 50-3 | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума …**2. Специализированный фонд гарантирования капитального ремонта определяется Правительством Республики Казахстан для гарантирования исполнения объединением собственников имущества или простым товариществом обязательства по погашению жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, а также сохранности накоплений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан об обязательном гарантировании депозитов.****Выплаты банкам второго уровня по не исполненным заемщиком обязательствам в рамках жилищного займа, полученного на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, осуществляются специализированным фондом гарантирования капитального ремонта.** | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума …Пункт 2 изложить в следующей редакции:**2. Жилищные займы объединениям собственников имущества или простым товариществам на цели проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обеспечиваются способами обеспечения исполнения обязательств, определенными банками второго уровня, в соответствии с законодательством Республики Казахстан, внутренними документами банков второго уровня, и (или) гарантией местных исполнительных органов.** | Согласно пункту 1 статьи 9 Закона о ЖСС, жилищный заем обеспечивается залогом недвижимого имущества, в том числе приобретаемого жилья, или другими способами обеспечения исполнения обязательства, определенными жилищным строительным сберегательным банком в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренней кредитной политикой жилищного строительного сберегательного банка.Из изложенного следует, что жилищный займ не может быть выдан без обеспечения (бланковый), следовательно, ОСИ/ПТ необходимо предоставление залогового обеспечения.  |
| 73. | Пункт 3 статьи 50-3 | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума …**3. Банки второго уровня, в которых открыты сберегательные счета, за счет собственных средств осуществляют ежемесячные взносы в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, в специализированный фонд гарантирования капитального ремонта.** Участие в накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума для банков второго уровня является правом. В случае их участия в накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума банки второго уровня должны соблюдать требования настоящего Закона. | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума … Пункт 3 изложить в следующей редакции: **3. Участие в накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума для банков второго уровня является правом. В случае их участия в накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума банки второго уровня должны соблюдать требования настоящего Закона.** | В настоящее время действует Указ Президента Республики Казахстан от 3 июля 2019 года №51 «О введении моратория на создание субъектов квазигосударственного сектора», принятый в целях сокращения участия государства в предпринимательской деятельности и создания условий для развития частного сектора. |
|   **3. Закон Республики Казахстан «О нотариате» от 14 июля 1997 года № 155** |
| 74. | Подпункт 6 пункта 2 статьи 92-1 | Статья 92-1. Взыскание денег или истребование иного движимого имущества от должника 2. На основании исполнительной надписи производится взыскание задолженности по следующим бесспорным требованиям:  6) о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", за исключением требований о взыскании дополнительных расходов; |  Статья 92-1. Взыскание денег или истребование иного движимого имущества от должника 2. На основании исполнительной надписи производится взыскание задолженности по следующим бесспорным требованиям:Подпунктом 6) изложить в следующей редакции: 6) о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума и **на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума** утвержденных Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", за исключением требований о взыскании дополнительных расходов; | В связи с тем, что в соответствии с  пунктом 7 статьи 32 Закона республики Казахстан «О жилищных отношениях», ежемесячные платежи для проведения капитального ремонта общего имущества на сберегательный счет в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, являются обязательными для собственников квартир, нежилых помещений |
| 75. | Пункт 1 статьи 92-8 | Статья 92-8. Отмена и оспаривание исполнительной надписи1. Нотариус выносит постановление об отмене исполнительной надписи не позднее трех рабочих дней со дня получения возражения против заявленного требования. | Статья 92-8. Отмена и оспаривание исполнительной надписи Пунктом 1 изложить в следующей редакции:1. Нотариус выносит постановление об отмене исполнительной надписи не позднее трех рабочих дней со дня получения возражения против заявленного требования, **за исключением случаев** **взыскания задолженности по следующим бесспорным требованиям:**  1**) по ежемесячным расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;** **2) по ежемесячным взносам на сберегательный счет для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;** **3) по оплате коммунальных услуг.** **4) по целевым сборам при согласии большинства собственников согласно протокола собрания.** | В целях исключения фактов необоснованной отмены исполнительных надписей на основании принесенных возражений недобросовестными собственниками квартир, нежилых помещений отказывающимися принимать участие в содержании общего имущества объекта кондоминиума.нередки случаи, когда на необходимые затраты – видеонаблюдение, домофон, аварийный ремонт крыши, подвала – собираются целевые взносы. Среди жильцов находятся уклоняющиеся и недобросовестные жильцы, которые избегают участвовать в дополнительных расходах на обслуживание общего имущества, в результате они несправедливо и без зазрения совести пользуются общими благами за счет остальных жильцов.  |
| **4. Закон Республики Казахстан «О национальных реестрах идентификационных номеров» от 12 января 2007 года**  |
| 76. | Подпункт 3-7) пункта 1 статьи 11 Закона | Статья 11. Тайна сведений1. Сведения, содержащиеся в национальных реестрах идентификационных номеров, кроме информации, являющейся общедоступной, не подлежат разглашению, за исключением случаев представления сведений:… **3-7) отсутствует** | Статья 11. Тайна сведений1. Сведения, содержащиеся в национальных реестрах идентификационных номеров, кроме информации, являющейся общедоступной, не подлежат разглашению, за исключением случаев представления сведений:… Дополнить пункт 1 подпунктом 3-7) следующего содержания: **3-7) жилищной инспекции, осуществляющим государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственного надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;** | В целях участия собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. Зачастую собственники квартир, нежилых помещений (которые сдают в аренду квартиры) уклоняются от внесения взносов и участия в голосовании, что не позволяет принять легитимное решение и обеспечить поступление взносов. |
| **5. Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»****от 26 июля 2007 года № 310** |
| 77. | Пункт 1 статьи 39 | Статья 39. Государственная регистрация объекта кондоминиума 1. Для государственной регистрации объекта кондоминиума в регистрирующий орган представляется письменное заявление не менее чем от двух собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.При государственной регистрации объекта кондоминиума регистрирующий орган вносит сведения в правовой кадастр в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях". | Статья 39. Государственная регистрация объекта кондоминиумаАбзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:**1. Для государственной регистрации объекта кондоминиума в регистрирующий орган представляется письменное заявление не менее чем от двух собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, или заявление местного исполнительного органа.**При государственной регистрации объекта кондоминиума регистрирующий орган вносит сведения в правовой кадастр в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях". | В целях ускоренной регистрации и упрощения процедуры регистрации объекта кондоминиума предлагается предоставить возможность акиматам инициировать данную процедуру. |
| **6. Переходные положения** |
| 78. | Статья 2 проекта | **Отсутствует**  | **Дополнить статьей 2 следующего содержания:****Статья 2.****1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.****2. Простые товарищества многоквартирного жилого дома, созданные до введения в действие настоящего Закона, обязаны в течение двух лет со дня введения в действие настоящего Закона привести свою деятельность в соответствие с настоящим Законом.** | Анализ правоприменительной практики показал, что ПТ создаются на МЖД с большим количеством квартир (доходит до 600 квартир), однако получить от каждого жильца две доверенности в таких случаях нереально. Поэтому, предлагается ограничить количество квартир для образования ПТ, если их количество не превышает 30 квартир. Действующая редакция с выдачей нотариальных доверенностей при МЖД с 40 квартир и более, на практике почти невыполнима.Кроме того, предлагается придать обратную силу закона данной норме.  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Депутаты Парламента****Республики Казахстан**  | **А. Рау** |
|  |  |
|  | **Е. Смышляева** |
|  |  |
|  | **С. Шайдаров** |