Проект

ЗАКОН   
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства**

Статья 1. Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Республики Казахстан:

1. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях»:
2. по всему тексту Закона слова «или доверенным лицом простого товарищества»; «или простым товариществом»; «простые товарищества»; «или образования простого товарищества»; «или простому товариществу»; «в форме простого товарищества»; «простого товарищества»; «или доверенное лицо простого товарищества»; «доверенное лицо простого товарищества»; «или простого товарищества»; «договором простого товарищества»; «доверенного лица простого товарищества»; «или заключения договора простого товарищества»; «доверенному лицу простого товарищества»; «либо доверенным лицом простого товарищества»; «либо доверенного лица простого товарищества»; «или доверенного лица простого товарищества»; «простого товарищества»; «доверенным лицом простого товарищества»; «либо доверенному лицу простого товарищества»; «доверенного лица простого товарищества»; «или доверенным лицом простого товарищества»; «либо доверенное лицо простого товарищества» исключить;
3. в статье 2:

подпункты 1-3) и 16-2) изложить в следующей редакции:

«1-3) управляющая компания – юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, оказывающее услуги по управлению и/или содержанию объектом кондоминиума на основании заключенного договора;»;

«16-2) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, оказывающий услуги в составе субъекта управления многоквартирным жилым домом;»;

дополнить подпунктами 51), 52) и 53) следующего содержания:

«51) кооператив собственников квартир (помещений) – некоммерческая организация, оказывающая услуги по управлению и содержанию объектов кондоминиума, созданная собственниками квартир, нежилых помещений для управления объектами кондоминиумов;

52) член правления кооператива собственников помещений (квартир) – представитель кондоминиума, избираемый на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома для представления интересов многоквартирного жилого дома в правлении кооператива собственников помещений (квартир);

53) правление кооператива собственников помещений (квартир) – коллегиальный представительный орган в кооперативе собственников помещений (квартир), состоящий из представителей многоквартирных жилых домов, создавших данный кооператив собственников помещений (квартир).»;

1. статью 6 изложить в следующей редакции:

«Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

1. 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 и ревизионной комиссии, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

2. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума могут осуществляться объединением собственников имущества, непосредственным совместным управлением или субъектами управления многоквартирным жилым домом путем заключения с ними договора.

3. Субъекты управления многоквартирным жилым домом заключают договор по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума с объединением собственников имущества или договор со всеми собственниками квартир, нежилых помещений при непосредственном совместном управлении, жилищной инспекцией или заказчиком (застройщиком) многоквартирного жилого дома.

4. Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

5. Председатель совета дома, субъекты управления многоквартирным жилым домом при смене обязаны передать избранному совету дома на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.».

1. статью 10-2 дополнить подпунктами 10-31), 10-32) и 10-33 следующего содержания:

«10-31) разрабатывает и утверждает квалификационные требования, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом;

10-32) разрабатывает и утверждает типовой устав кооператива собственников помещений (квартир);

10-33) разрабатывает и утверждает типовой договор управления многоквартирным жилым домом между формами управления объектом кондоминиума и субъектами управления многоквартирным жилым домом.».

1. в статье 32:

пункты 4 и 6 исключить;

абзац второй пункта 8 изложить в следующей редакции:

«Субъекты управления обязаны предоставлять информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещать её в общедоступных местах.»;

1. пункт 6 статьи 34 изложить в следующей редакции:

«6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании субъекту управления многоквартирным жилым домом функций:

управления текущим счетом объединения собственников имущества;

осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на текущий счет;

взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан.»;

1. пункт 1 статьи 41-2 изложить в следующей редакции:

«1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации государственного технического обследования многоквартирного жилого дома;

2) определению перечня, периодов и очередности проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3) согласованию сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума;

5) вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях;

6) проведению проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений.

7) определению и назначению управляющей компании;

8) проведению проверки на предмет выбора субъекта управления многоквартирным жилым домом;

9) проведению проверки наличия у субъектов управления многоквартирным жилым домом сертификата на управление объектом кондоминиума;

10) проведению проверки регистрации объекта кондоминиума заказчиком (застройщиком);

11) выдача свидетельства о допущении субъектов управления по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.»;

1. в статье 42:

подпункт 2) пункта 1 исключить;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию для управления многоквартирным жилым домом на период до момента создания в данном многоквартирном жилом доме одной из форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи, в течение гарантийного срока, определенного частью второй пункта 1 статьи 69 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.»;

1. статью 42-1 изложить в следующей редакции:

«Статья 42-1. Собрание

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Собственники парковочных мест, кладовок на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с содержанием парковочных мест, кладовок.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Решение собрания оформляется протоколом.

2. К компетенции собрания относятся вопросы:

1) избрания членов совета дома и членов правления кооператива собственников помещений (квартир), переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;

3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;

4) принятия решения о выборе субъекта управления многоквартирного жилого дома либо делегировании таких полномочий совету дома;

5) утверждения устава объединения собственников имущества или кооператива собственников помещений (квартир);

6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;

6-1) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;

7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

9) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;

12-1) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;

13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;

14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;

14-1) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;

15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

16) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;

16-1) исключить;

17) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

3. Собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома либо председателем правления кооператива собственников помещений (квартир), либо ревизионной комиссией (ревизором), либо не менее десяти процентами собственников квартир, нежилых помещений, либо жилищной инспекцией не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи.

4. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения при голосовании имеет один голос. Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он имеет соответствующее количество голосов.

Квартира, нежилое помещение, находящиеся в совместной собственности двух и более лиц, при голосовании имеют один голос.

5. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) и 13) пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений.

5-1. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах 10) и 12-1) пункта 2 настоящей статьи.

Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок.

6. Исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

6-1. В случае осуществления организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

6-2. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещений не приняли решения об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума или где ранее собственниками квартир, нежилых помещении было принято решение об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума меньше, чем установленный местным представительным органом минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

7. Cписок проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется.

8. В протоколе собрания указываются:

1) место нахождения многоквартирного жилого дома;

2) вопросы, вынесенные на голосование;

3) дата, форма, время проведения собрания (сроки голосования);

4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;

5) количество участвующих на собрании собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений;

6) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) приглашенных лиц (при наличии);

7) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя, секретаря собрания, членов совета дома;

8) форма и итоги голосования;

9) решение, принятое собранием;

10) приложение к протоколу собрания.

9. Протокол собрания подписывается председателем, секретарем собрания, членами совета дома.

10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо председателя правления кооператива собственников помещений (квартир), либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию субъекта управления многоквартирным жилым домом. При проведении собрания явочным порядком данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования.

11. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, 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 учитываются голоса собственников квартир, нежилых помещений на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

12. Принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.

13. Протоколы собраний хранятся у председателя совета дома или субъекта управления многоквартирного жилого дома. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об электронном документе и электронной цифровой подписи». Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.»;

1. пункты 1 и 7 статьи 42-2 изложить в следующей редакции:

«1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по требованию субъекта управления многоквартирным жилым домом.»;

«7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома или ревизионной комиссии (ревизора), инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений, жилищной инспекции либо представителя субъекта управления многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).»;

1. статью 42-3 изложить в следующей редакции:

«Статья 42-3. Совет объединения собственников кондоминиума многоквартирного жилого дома

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

Председатель совета объединения собственников имущества избирается членами совета объединения собственников из состава членов совета.

Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи управляющего многоквартирным жилым домом или члены ревизионной комиссии (ревизор).

2. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

3. Совет дома осуществляет следующие функции:

1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) заключение договора с управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией;

4) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и передачу проекта годовой сметы расходов на утверждение собранию, если иное не предусмотрено настоящим Законом;

5) организация проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг:

качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

7) исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

7-1) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

7-2) принятие решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

7-3) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

В случае передачи советом дома функций по управлению объектом кондоминиума управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании выполнение функций, определенных подпунктами 5) и 6) части первой настоящего пункта, возлагается на управляющего многоквартирным жилым домом или управляющую компанию.

4. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран членом ревизионной комиссии (ревизором).

5. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 42-3 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VІ (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).»;

1. дополнить статьей 42-4 следующего содержания:

«Статья 42-4. Субъекты управления многоквартирным жилым домом

1. Субъектами управления многоквартирного жилого дома являются юридические лица:

1) управляющая компания;

2) кооператив собственников помещений (квартир).

3) Объединение собственников имущества;

2. Субъекты управления многоквартирным жилым домом обязаны зарегистрироваться в информационной системе в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства согласно требованиям, предусмотренных в Правилах 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;

3. Субъекты управления многоквартирным жилым домом вправе оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

4. Собственники квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, если количество таких собственников не превышает шестнадцати, вправе самостоятельно осуществлять управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума без образования юридического лица и привлечения субъектов управления многоквартирным жилым домом.»;

1. статью 43 изложить в следующей редакции:

«Статья 43. Объединение собственников имущества

1. 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.

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 создают одно объединение собственников имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

3. Объединение собственников имущества состоит из двух или более собственников квартир, нежилых помещений.

4 Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны членами совета объединения собственников имущества.

5. Председатель совета объединения собственников имущества вправе без доверенности представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях.

6. Управляющий многоквартирным жилым домом обязан обеспечить сохранность копий проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), исполнительной технической документации, акта приемки объекта в эксплуатацию с приложениями, инструкций по эксплуатации и паспорта технологического оборудования многоквартирного жилого дома (оригиналы), финансовой и технической документации на многоквартирный жилой дом и иных связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества объекта кондоминиума документов, печати (при ее наличии), ключей от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:

1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;

1-1) уведомление жилищной инспекции о регистрации объединения собственников имущества и выборе самостоятельного управления либо привлечения субъекта управления многоквартирного жилого дома по договору;

8. Управляющий многоквартирным жилым домом и управляющая компания осуществляет следующие функции:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

2) организацию исполнения решений собрания и совета дома;

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;

4) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;

5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;

6) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;

7) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

8) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;

8-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах 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;

9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.»;

1. статью 43-1 исключить;
2. пункты 3 и 4 статьи 43-2 изложить в следующей редакции:

«3. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе нанять субъект управления многоквартирного жилого дома и/или субъект сервисной деятельности по договору оказания услуг, подписанному всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

4. Субъект управления многоквартирного жилого дома вправе объединить под своим управлением несколько многоквартирных жилых домов, расположенных в одном жилом массиве, которые выбрали формой управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление.»;

1. дополнить статьей 43-3 следующего содержания:

«Статья 43-3. Кооператив собственников помещений (квартир)

1. Собрание объединения собственников кондоминиума вправе принять решение о вступлении в действующий или создаваемый кооператив собственников помещений (квартир).

2. Кооператив собственников помещений (квартир) может состоять из нескольких кондоминиумов.

3. Управлением многоквартирным жилым домом или группой домов входящих в состав кооператива собственников помещений (квартир) осуществляется управляющим кооператива собственников помещений (квартир).

4. Кооперативу собственников помещений (квартир) принадлежит на праве собственности приобретенное им имущество, которым кооператив отвечает по своим обязательствам.

5. Кооператив собственников помещений (квартир) не отвечает по обязательствам своих членов. Члены кооператива не отвечают по долгам кооператива.»;

1. дополнить статьей 45-1 следующего содержания:

«Статья 45-1. Перерегистрация кооперативов собственников помещений (квартир)

1. Для перерегистрации кооператива собственников помещений (квартир) в регистрирующий орган представляются:

1) заявление;

2) протоколы собраний кондоминиумов о вступлении в кооператив собственников помещений (квартир);

3) Устав кооператива собственников помещений (квартир);

4) государственный акт о регистрации или перерегистрации объекта кондоминиума;

5) документ, удостовеpяющий местонахождение юpидического лица;

6) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную перерегистрацию юридического лица.

3. В случае представления неполного пакета документов, а также по иным основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан, срок государственной перерегистрации прерывается.

4. Представленные для перерегистрации документы рассматриваются в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств. По результатам рассмотрения принимается решение регистрирующего органа:

1) о перерегистрации кооператива собственников помещений (квартир);

2) о мотивированном отказе в перерегистрации кооператива.

5. В перерегистрации кооператива собственников помещений (квартир) должно быть отказано в случае нарушения установленного законами Республики Казахстан порядка образования юридического лица или несоответствия его учредительных документов закону.

6. Зарегистрированному кооперативу в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств, выдается свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица.

7. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.»;

1. пункт 2 статьи 46 изложить в следующей редакции:

«2. Кооперативы собственников помещений (квартир) действуют на основании устава, разработанного в соответствии с типовым уставом кооператива собственников помещений (квартир).»;

1. статью 47 исключить;
2. статью 48 изложить в следующей редакции:

«Статья 48. Правление и председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)

1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются Уставом.

2. Председатель правления кооператива собственников помещений (квартир) избирается большинством голосов из состава членов правления:

3. Решение правления кооператива собственников помещений (квартир), входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов правления, оформляется протоколом, который подписывается председателем правления. Решение правления кооператива собственников помещений (квартир) является обязательным для исполнения председателем правления, управляющим кооператива собственников помещений (квартир), собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

4. Правление осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции собрания собственников многоквартирного жилого дома, входящего в кооператив собственников помещений (квартир). В компетенцию правления входит:

1) контроль за своевременным внесением собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок установленных обязательных платежей и взносов;

2) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ежеквартального и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и передачу проекта годовой сметы расходов и годового отчета на утверждение собранию кондоминиума, подготовленного управляющим кооператива собственников помещений (квартир), если иное не предусмотрено настоящим Законом;

3) мониторинг:

качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

исполнения функций управляющего кооператива собственников помещений (квартир) и субъектов сервисной деятельности;

расходования денег на текущем счете объединений собственников кондоминиумов;

4) созыв и организация проведения собрания объединения собственников кондоминиума или письменного опроса;

5) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

6) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.

5. Заседание правления созывается председателем правления в сроки, установленные Уставом кооператива.

6. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

7. Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах.

8. Председатель правления кооператива собственников помещений (квартир) осуществляет следующие функции:

1) государственную регистрацию (перерегистрацию) кооператива собственников помещений (квартир) в органах юстиции;

2) формирование списка членов правления кооператива собственников помещений (квартир);

3) организацию исполнения решений правления кооператива собственников помещений (квартир) и собрания объединения собственников кондоминиума;

4) заключение трудового договора с управляющим кооператива собственников помещений (квартир) для управления объектами кондоминиума;

5) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

9. Действия правления кооператива или его председателя, управляющего кооператива собственников помещений (квартир) могут быть обжалованы на собрании объединения собственников кондоминиума.»;

1. статью 48-1 изложить в следующей редакции:

«Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания

1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора управления, заключаемого с председателем совета дома, со всеми собственниками квартир, нежилых помещений при непосредственном совместном управлении, жилищной инспекцией или с заказчиком (застройщиком) многоквартирного жилого дома.

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляют следующие функции:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

2) подготовку материалов для организации проведения собрания;

3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;

4) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности (в случае привлечения);

5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, по их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

6) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома;

7) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8) обеспечение свободного доступа собственников квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости, а также движении денег по текущему счету по данному многоквартирному жилому дому;

9) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

10) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием, советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.

3. При назначении жилищной инспекцией управляющей компании услуги по управлению объектом кондоминиума осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и управляющей компанией.

Управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.»;

1. дополнить статьей 48-2 следующего содержания:

«Статья 48-2. Управляющий кооператива собственников помещений (квартир)

1. Управляющий кооперативом собственников помещений (квартир) осуществляет текущую деятельность по управлению объектами кондоминиума, входящих в состав кооператива собственников помещений (квартир).

Управляющий кооперативом собственников помещений (квартир) осуществляет следующие функции:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

2) подготовку материалов для проведения заседания правления кооператива собственников помещений (квартир);

3) организацию исполнения решений правления кооператива собственников помещений (квартир);

4) прием на работу технического персонала и увольнение их в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением правления кооператива собственников помещений (квартир);

5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности в соответствии с решением правления кооператива собственников помещений (квартир);

6) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объектов кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, по их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

7) ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, раздельного учета поступающих средств и взносов отдельно по каждому объединению собственников кондоминиума;

8) внесение предложения общему собранию объединения собственников кондоминиума о составе работ по ремонту общедомового имущества и порядке расходования средств сберегательного счета;

9) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектами кондоминиума и содержание общего имущества объектов кондоминиума и представление их для утверждения правлению кооператива собственников помещений (квартир);

10) представление правлению кооператива собственников помещений (квартир) ежеквартального отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

11) 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 о движении денег по текущему счету;

12) размещение в общедоступных местах информации о принятых правлением кооператива собственников помещений (квартир) решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.

3. Управляющий кооператива собственников помещений (квартир) в течение трех рабочих дней со дня прекращения трудового договора обязан передать председателю правления кооператива собственников помещений (квартир) или вновь назначенному управляющему на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума:

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества кооператива собственников помещений (квартир).»;

1. пункт 1 статьи 49 изложить в следующей редакции:

«1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью образованного в многоквартирном жилом доме объединения собственников имущества либо кооператива собственников помещений (квартир).

Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены совета объединения собственников имущества и члены их семьи.

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума объединением собственников имущества либо кооперативом собственников помещений (квартир).»;

1. пункты 2 и 6 статьи 50 изложить в следующей редакции:

«2. Субъекты управления многоквартирным жилым домом обязаны производить оплату за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, организациям, предоставляющим коммунальные услуги энергоснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, по утвержденным в установленном порядке тарифам из ежемесячных взносов собственников квартир, нежилых помещений на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.»;

«6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10), 12) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона, субъекты управления многоквартирным жилым домом вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа.»;

1. абзац первый статьи 50-2 изложить в следующей редакции:

«Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется субъектами управления многоквартирного жилого дома собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.»;

1. пункт 1 статьи 51 изложить в следующей редакции:

«Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооператив собственников помещений (квартир) может быть прекращен в следующих случаях:

1) при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;

2) по решению, принятому собственниками квартир, нежилых помещений при выборе другого субъекта управления;

3) при прекращении кондоминиума.».

1. В Закон Республики Казахстан от 16 января 2001 года «О некоммерческих организациях»:
2. пункт 2 статьи 17 после слов «аудиторской деятельности,» дополнить словами «кооператив собственников помещений (квартир),».
3. В Закон Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении»:
4. пункт 1 статьи 27 дополнить подпунктом 39) следующего содержания:

«39) выдает свидетельство о допущении субъектов управления по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.»

1. В Закон Республики Казахстан от 8 мая 2001 года «О потребительском кооперативе»:
2. пункт 1 статьи 4 изложить в следующей редакции:

«1. Членами потребительского кооператива могут быть граждане, достигшие восемнадцатилетнего возраста, и юридические лица, кроме лиц, указанных в пункте 1 статьи 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», и собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома, связанных с управлением и содержанием объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.».

1. В Закон Республики Казахстан от 16 мая 2014 года «О разрешениях и уведомлениях»:

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**к Закону Республики Казахстан**

**«О разрешениях и уведомлениях»**

**от 16 мая 2014 года № 202-V ЗРК**

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**разрешений второй категории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п\п | Наименование разрешительной процедуры | Наименование разрешения и вида деятельности (действия), для осуществления которой требуется наличие разрешения | Примечание |
| 393 | Выдача свидетельства о допущении субъектов управления многоквартирным жилым домом | Свидетельство о допущении субъектов управления по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума |  |

Статья 2. Настоящий Закон вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования, за исключением случая, когда зарегистрированные действующие кооперативы собственников помещений (квартир) обязаны в течение одного года со дня введения в действие настоящего Закона произвести перерегистрацию устава и привести свою деятельность в соответствие с настоящим Законом.

**Президент**

**Республики Казахстан**