



АО «КАЗАХСТАНСКИЙ ЦЕНТР МОДЕРНИЗАЦИИ И РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА»



НОВЫЕ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ



2020 год

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

В данной брошюре рассмотрены новые формы управления многоквартирными жилыми домами.

Брошюра подготовлена на основе Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» от 26 декабря 2019 года № 284-VI ЗРК.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников квартир, нежилых помещений, председателей объединений собственников имущества, доверенных лиц простого товарищества, управляющих многоквартирным жилым домом, управляющих компаний, специалистов в сфере жилищного хозяйства, работников государственных органов и других организаций.

1. Общие положения

Законодательство Республики Казахстан в области жилищных отношений призвано регулировать одно из самых необходимых, в тоже время одно из самых сложных и актуальных направлений общественных отношений – сферу управления и содержания жилищного фонда страны.

Сложным потому, что деятельность, связанная с многоквартирными жилыми домами и их обслуживанием, затрагивает личное пространство людей – их жилища, а также общее имущество в доме – фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования.

Государство, как основная политическая организация общества, принимает меры по установлению оптимальных для проживания человека требований к жилищам, обеспечению сохранности и ремонта жилищных фондов, а также компетенцию государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда.

Вышеуказанная деятельность субъектов жилищных отношений (собственников квартир, нежилых помещений, председателей объединений собственников имущества, доверенных лиц простого товарищества, управляющих многоквартирным жилым домом, управляющих компаний, субъектов сервисной деятельности, жилищных инспекций и иных государственных органов, других организаций в данной области и т.д.), требует законодательного урегулирования.

Данная задача возложена на действующее законодательство Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

Регулируемые им вопросы актуальны, одним из таких является оптимальная форма управления многоквартирными жилыми домами.

Как управлять жилищным фондом страны?

Какая модель подходит больше всего и является оптимальной прежде всего для самих собственников квартир, нежилых помещений?

Как сохранить и отремонтировать многоквартирные жилые дома?

Как ими управлять и как содержать их в надлежащем состоянии?

Как обеспечить максимальный уровень комфорта для проживающих граждан в многоквартирных жилых домах?

Эти и многие другие проблемные вопросы возникали и будут возникать бесконечно.

С чем это связано?

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Законодательство любого государства не стоит на месте, являясь регулятором общественных отношений в различных направлениях оно развивается и изменяется параллельно с политическими, экономическими и социальными событиями, происходящими в жизни страны.

С течением времени и по мере возникновения проблемных вопросов Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (нормативный правовой акт, который регулирует жилищные отношения, устанавливает основополагающие принципы и нормы, предусмотренные Конституцией Республики Казахстан) видоизменялся (всего изменения и дополнения в Закон вносились 62 раза), но главная его цель – эффективное и качественное управление многоквартирными жилыми домами, а также их содержание в целом еще является проблемной и труднодостижимой.

Попробуем обозначить самые основные моменты и проблемы в данной сфере:

1) Низкий уровень доверия собственников квартир, нежилых помещений по отношению к органам управления многоквартирными жилыми домами (кооперативы собственников квартир (КСК), ПКСК, ПК, управляющие компании, управдомы и т.д.).

- Отсутствие прозрачности расходования собираемых с собственников квартир, нежилых помещений денежных средств;

- Существуют случаи, когда недобросовестные руководители органов управления применяют различные способы для незаконного сокрытия и использования средств владельцев квартир, нежилых помещений в собственных корыстных целях;

- Нередки случаи жалоб на практическое отсутствие видимых результатов (по мнению собственников квартир) деятельности органов управления;

- ранее действовавшим законодательством Республики Казахстан в области жилищных отношений собственникам квартир, нежилых помещений делегированы полномочия по приоритетным вопросам организации управления и содержания дома, однако на практике владельцы недвижимости фактически отстранены от полномочий владения и распоряжения общедомовым имуществом, и в основном несут только бремя оплаты ежемесячных взносов;

- Недостаточность и нерегулярность предоставления ежеквартальной отчетной информации о проделанной работе собственникам квартир, нежилых помещений.

2) Принятие решений по вопросам управления и содержания многоквартирных жилых домов является проблематичным.

Собственники квартир, нежилых помещений по различным причинам не посещают собрания, на которых принимаются протокольные решения по ключевым вопросам жизнедеятельности многоквартирного жилого дома.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

3) Недостаток квалифицированных кадров для управления и содержания многоквартирных жилых домов (председатели КСК, руководители и работники управляющих организаций, управдомы и другие представители субъектов жилищных отношений).

Зачастую управлением многоквартирными жилыми домами занимаются стихийно избранные люди, не имеющие соответствующего образования и опыта работы.

Существующие квалификационные требования, предъявляемые к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир) (утверждены приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 мая 2012 года № 215), не позволяли в полной мере решить вопросы квалифицированности руководящих кадров в сфере управления домами.

4) Предусмотрены права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, но не в достаточной мере предусмотрена их правовая ответственность

Выстроить жилищные правоотношения невозможно без четко сбалансированной системы.

Законодательством должны быть регламентированы права, обязанности и ответственность собственников квартир, нежилых помещений, а также других субъектов жилищных отношений (органов управления, субъектов сервисной деятельности, государственных органов и т.д.)

5) На сегодняшний день в Казахстане повсеместно преобладает изживенческий подход к общему имуществу многоквартирного жилого дома, жильцы зачастую небрежно относятся к сохранности общего имущества – ломают двери, домофоны, лифтовое оборудование и окна в подъездах, портят и разрисовывают стены дома, мусорят в подъездах и придомовой территории и т.д.

Среди владельцев квартир нередко можно услышать мнение, что государство обязано обеспечивать им комфортное проживание.

В свою очередь, орган управления объектом кондоминиума (КСК, ПКСК, ПК, управляющая компания) в силу разных причин (нехватка денежных средств, недобросовестность либо безответственность руководителя и т.д.) не принимает должных мер по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

Такое положение дел приводит к взаимным обвинениям и недоверию – собственники квартир, нежилых помещений винят председателя КСК, управляющую компанию в бездействии и безрезультатном сборе денежных средств, в свою очередь председатель КСК, управляющая компания обвиняет жильцов в неплатежах и небрежном отношении к общему имуществу дома и т.д.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

В данном случае необходимо понимать, что управление и содержание общего имущества в надлежащем виде возможно только при достаточно эффективном взаимодействии собственников квартир, нежилых помещений с органом управления объекта кондоминиума.

Резюмируя вышесказанное необходимо отметить, что высокая социальная значимость вышеуказанных проблемных вопросов стала катализатором реформирования сферы жилищных отношений и способствовала принятию законодательных мер по улучшению сложившейся ситуации.

Безусловно, разработка проекта Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» затронула многие аспекты жилищных отношений, однако мы в данной брошюре остановимся на рассмотрении новых форм управления многоквартирными жилыми домами, предлагаемых вышеуказанным законопроектом.

2. Новые формы управления многоквартирными жилыми домами в Законе Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»

В настоящее время собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома все больше выражают желание относительно реального участия в реализации своих прав по распоряжению общедомовым имуществом, получению качественных услуг по содержанию дома и коммунальных услуг, а также получению информации о расходовании ежемесячных взносов на управление и содержание.

Такое желание собственников воплощается в многочисленных обращениях в государственные органы по вышеуказанным вопросам.

В связи с этим, законодатель (с учетом положительного международного опыта) пошел по принципу пообъектности каждого многоквартирного жилого дома.

Что это значит?

Это предполагает, что каждый многоквартирный жилой дом будет иметь свой орган управления – совет дома, контрольный орган из числа собственников квартир, нежилых помещений, которые будут представлять и защищать интересы дома. Исполнительным органом будет являться – председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества.

Таким образом, Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

вопросам жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон) предусматривает новые формы управления многоквартирными жилыми домами.

Кроме того, каждый многоквартирный жилой дом будет иметь свои счета – эта мера будет способствовать прозрачности их поступления, накопления и расходования.

Исполнительный орган управления объектом кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня избрания обязан открыть в банке второго уровня:

текущий счет для зачисления оплаты по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

Так в чем суть предлагаемых нововведений?

Статья 6 «Управление и содержание объекта кондоминиума» Закона предусматривает, что управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений 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.

Статья 33 «Доля собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе объекта кондоминиума» предусматривает, что переход права собственности на квартиру, нежилое помещение влечет переход к собственнику соответствующей доли в общем имуществе объекта кондоминиума, а также прав и обязанностей по содержанию этой доли.

При этом доля в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение и закрепляется за квартирой, нежилым помещением.

Статьей 42 Законопроекта «Формы управления объектом кондоминиума» предусмотрено следующее.

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.

Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, свободны в выборе и смене форм управления многоквартирным жилым домом, определенных в вышеуказанной статье Закона, то есть они вправе

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

создать либо объединение собственников имущества либо простое товарищество.

Такое решение принимается на собрании с согласия всех собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

С чем это связано?

Во-первых, собственники квартир, нежилых помещений самостоятельно будут определять судьбу своего дома,

Во-вторых, предусмотрены все права в выборе формы управления, путем образования простого товарищества, где жильцы готовы совместно активно участвовать в жизнедеятельности дома, либо когда владельцы квартир захотят создать объединение собственников имущества и делегируют полномочия по управлению и контролю за домом его руководителю.

Рассмотрим эти формы по-отдельности, хотя отмечаем, что в некоторых нормах Закона они могут перекликаться.

Простое товарищество многоквартирного жилого дома

В многоквартирном жилом доме допускается совместное управление многоквартирным жилым домом всеми собственниками квартир, нежилых помещений на основе договора о совместной деятельности простого товарищества, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Простое товарищество не является юридическим лицом.

В целях упрощения собственникам квартир, нежилых помещений в разработке документов, в рамках Закона разработан Типовой договор простого товарищества о совместной деятельности, утвержденного приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 3 апреля 2020 года №184.

Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома из своего состава могут определить доверенное лицо для руководства совместной деятельностью, действующее на основании простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

При образовании простого товарищества открытие банковских счетов осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании нотариально удостоверенной доверенности, в соответствии с которой данное физическое лицо уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие банковских счетов.

Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях управления, содержания дома и накоплений на капитальный ремонт.

Ведение общих дел участников договора о совместной деятельности простого товарищества осуществляется по их общему согласию.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Для управления многоквартирным жилым домом, финансирования его содержания и обеспечения его сохранности участники договора о совместной деятельности простого товарищества вносят взносы деньгами либо путем трудового вклада.

По договору о совместной деятельности простого товарищества стороны обязуются совместно действовать для получения доходов или достижения иной не противоречащей Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях» цели.

Обязательства участников простого товарищества, связанные с договором о совместной деятельности, перед третьими лицами являются солидарными, если договором о совместной деятельности не предусмотрено иное.

Все собственники квартир, нежилых помещений на основе договора о совместной деятельности простого товарищества, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан, которым принимают на себя все обязательства по совместному принятию решений и выполнению функций, возложенных на собственников квартир, нежилых помещений.

При недостаточности вкладов для покрытия общих расходов по совместной деятельности и возникновении в ее результате убытков общие расходы и убытки покрываются за счет общего имущества участников договора, а недостающие суммы раскладываются между ними пропорционально их долям в общем имуществе многоквартирного жилого дома.

Вопросы, связанные с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также деятельностью простого товарищества рассматриваются на собрании в порядке, определенном Законом.

Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома

Понятийный аппарат Закона предусматривает, что объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее – объединение собственников имущества) – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность.

Объединение собственников имущества может создаваться собственниками квартир, нежилых помещений нескольких многоквартирных жилых домов, при условии их расположения на едином фундаменте, наличия единых общедомовых инженерных систем, а также при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Объединение собственников имущества состоит из двух или более собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Представление интересов недееспособных собственников осуществляется их законным представителем в порядке, определенном законами Республики Казахстан.

Объединение собственников имущества подлежит государственной регистрации в органах юстиции в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств».

На собрании из числа собственников квартир, нежилого помещения избирается председатель объединения собственников имущества, сроком на один год, Совет дома, ревизионная комиссия либо ревизор сроком на три года.

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

При выборе Председателя объединения собственников имущества необходимо, чтобы он был дееспособным, не судим и не являлся должником по исполнительному документу.

Так в соответствии со статей 11 Закона РК «О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств» от 17 апреля 1995 года №2198 отказ в государственной регистрации (перерегистрации) юридических лиц осуществляется в случаях, в частности:

- 1) если физическое лицо, являющееся учредителем (участником, членом) и (или) руководителем юридического лица, признано недееспособным или ограничено дееспособным;
- 2) если физическое лицо, являющееся учредителем (участником, членом) и (или) руководителем юридического лица, имеет непогашенную или неснятую судимость за преступления по статьям 237, 238 Уголовного кодекса Республики Казахстан;
- 3) если при государственной перерегистрации новые учредители (участники, члены) и (или) лица, отчуждающие долю, являются должниками по исполнительному документу, за исключением лица, являющегося должником по исполнительному производству о взыскании периодических платежей и не имеющего задолженность по исполнительному производству о периодических взысканиях более трех месяцев.

Председатель объединения собственников имущества 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

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

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.

Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:

- 1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 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;
- 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях;
- 5) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 7) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 8) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 9) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 10) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием 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.

Действия (бездействие) исполнительного органа объединения собственников имущества могут быть обжалованы в суд.

Совет дома

Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома по решению собрания обязаны образовать из числа собственников

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений. Совет дома избирается сроком на три года.

Если в многоквартирном жилом доме более трех подъездов, то в совет дома избирают по одному представителю от каждого подъезда.

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, о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании и рассмотрение ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

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;

5) организацию 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) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

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

Ревизионная комиссия

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 по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Ревизионная комиссия:

1) осуществляет контроль за качеством оказываемых услуг по управлению председателем объединения собственников имущества либо доверенным лицом простого товарищества, органом управления, субъектами сервисной деятельности услуг по содержанию многоквартирного жилого дома;

2) выносит на собрание предложения по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения членам ревизионной комиссии.

Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, она может быть досрочно переизбрана собранием.

Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

3. Передача функций управления управляющему многоквартирным жилым домом, управляющей компании

В случае, если председатель объединения собственников квартир, нежилого помещения либо доверенное лицо простого товарищества не готовы взять ответственность по управлению многоквартирным жилым домом, то собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:

1) управления текущим счетом объединения собственников имущества или простого товарищества на основании доверенности;

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

3) взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан.

При принятии решения о передаче функции управления, то 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.

Для привлечения управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании необходимо, чтобы данные лица обладали

документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом condominiuma.

4. Как зарегистрировать объединение собственников имущества или образовать простое товарищество?

Для регистрации объединения собственников имущества – юридического лица и образования простого товарищества, не являющегося юридическим лицом необходимо выполнить следующие шаги:

1 шаг. Инициировать собрание о выборе формы управления:

Поскольку первое собрание является учредительным, так как нужно избрать совет дома, председателя объединения собственников имущества либо доверенного лица простого товарищества, ревизионную комиссию или ревизора инициатором собрания может выступить инициативная группа, количество которых должна составлять не менее 10 процентов собственников квартир, нежилых помещений. Для легитимности инициативной группы необходимо оформить уведомление о созыве собрания, согласно типовой форме, предусмотренной в Правилах принятия решений по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma, а также типовые формы протоколов собрания (утвержден приказом МИИР РК от 30.03.2020 г. №163), с указанием темы повестки собрания.

В случае, если собственники квартир не могут сформировать инициативную группу для создания объединения собственников имущества и образования простого товарищества, они вправе обратиться в жилищную инспекцию для инициирования собрания.

Во-вторых, как только, будет сформирована инициативная группа, им необходимо уведомить о предстоящем собрании всех собственников квартир, нежилых помещений не менее чем за десять дней о дате проведения собрания индивидуально, а также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах. Если собрание иницируется жилищной инспекцией, то, соответственно, о предстоящем собрании уведомляются ими.

2 шаг. Провести собрание.

Собрание проводится тремя способами:

- 1) путем открытого волеизъявления, проводимым явочным порядком;
- 2) путем письменного опроса;
- 3) путем обсуждения и голосования посредством объектов информатизации.

В случае, если собрание проводится в явочном порядке, то соответственно, необходимо собственникам квартир, нежилых помещений

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

пришедших на собрание, зарегистрироваться. Определить председателя собрания, секретаря собрания, который будет протоколировать.

Как только определится количество участвующих на собрании и наличие кворума, то собрание считается правомочным, и вправе принимать решение.

Для большинства вопросов, не касающихся финансовых затрат для принятия решения по ним на собрании требуется 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.

Таким образом, для создания объединения собственников имущества либо простого товарищества и выбора исполнительного органа достаточно согласие большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Вместе с тем, если создается одно объединение собственников имущества либо простое товарищество на несколько многоквартирных жилых домов, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений, то необходимо согласие более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

По результатам проведения собрания, проводимой в явочном порядке составляется протокол, и заполняются листы голосования (формы протокола и листы голосования предусмотрены в Правилах принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания, утвержденного приказом МИИР РК от 30.03.2020 г. №163).

В случае если, ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума, то проводится письменный опрос.

Нельзя приступать сразу к письменному опросу без проведения собрания в явочном порядке либо в онлайн режиме, путем обсуждения.

Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания. Если, при проведении письменного опроса нарушены сроки, то соответственно, считается недействительным.

Для организации собрания путем проведения письменного опроса совет дома вправе определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений.

Если еще Совет дома не выбран, то инициативная группа, которая инициировала собрание в явочном порядке либо в онлайн режиме проводит письменный опрос.

Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

По результатам письменного опроса составляется протокол.

Порядок проведения собраний предусмотрен в Правилах принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания (утвержден приказом МИИР РК от 30.03.2020 г. №163).

Сегодня с учетом введенных карантинных мер по республике, в текущих условиях собственникам квартир, нежилых помещений возможно обсуждение в онлайн режиме вопросов, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума посредством платформы Zoom и других систем. Однако, проводимое собрание в онлайн режиме будет считаться несостоявшимся ввиду сложности определения наличия кворума.

Проведение собраний также возможно посредством действующих объектов информации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, соответственно, 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.

Также возможно в период карантинных мер создать общий чат своего дома с включением всех собственников квартир, нежилых помещений и вынести на обсуждение вопросов касательно создания объединения собственников имущества либо простого товарищества. Узнав мнение большинства собственников, необходимо оформить соответствующий протокол собрания, в котором отмечается о проведении письменного опроса и его сроках.

3 шаг. Принять решение на собрании.

Избрание председателя объединения собственников имущества либо доверенного лица простого товарищества из числа собственников квартир, нежилых помещений на один год и Совет дома на три года, ревизионную комиссию (в составе не менее трех человек) либо ревизора на три года.

Утвердить Устав объединения собственников имущества (в случае принятия решения об осуществлении деятельности на основе типового устава, предоставление устава в процессе государственной регистрации объединения собственников имущества не требуется).

При разработке Устава объединения собственников имущества, необходимо руководствоваться Типовым Уставом, утвержденной приказом МИИР РК от 15 апреля 2020 года № 205.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Наименование юридического лица не должно полностью или в существенной части дублировать наименование юридических лиц, зарегистрированных в Республике Казахстан, соответственно должно иметь свое наименование, позволяющее отличить его от других в соответствии со статьей 38 Гражданского Кодекса Республики Казахстан.

Поэтому при выборе наименования юридического лица объединения собственников имущества, лучше привязываться к адресу многоквартирного жилого дома или к наименованию жилищного комплекса

4 шаг. Сдача документов на государственную регистрацию объединения собственников имущества в ЦОН.

Объединение собственников имущества считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

Для государственной регистрации объединения собственников имущества в органы юстиции представляются:

1) заявление по форме, установленной Министерством юстиции Республики Казахстан;

2) протокол собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с приложением листа голосования либо протокол проведения письменного опроса с приложением листов письменного опроса.

2) устав объединения собственников имущества или типовой устав в двух языках на государственном и русском языках и заявление об осуществлении деятельности по типовому уставу;

4) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию (юридического лица).

Местные исполнительные органы районов, городов областного значения, городов республиканского значения, столицы должны оказывать всестороннюю помощь и содействие в создании объединения собственников имущества.

В случае представления неполного пакета документов, а также по иным основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан, срок государственной регистрации или перерегистрации прерывается до устранения выявленных недостатков.

Представленные для регистрации или 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 регистрации объединения собственников имущества;

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

2) о мотивированном отказе в регистрации объединения собственников имущества.

В регистрации объединения собственников имущества может быть отказано только по основаниям, предусмотренным Законом.

Зарегистрированному объединению собственников имущества в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств, выдается справка о государственной регистрации юридического лица.

Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в суд.

4а шаг. Заключение договора о совместной деятельности простого товарищества.

При образовании простого товарищества предоставление собственниками квартир, нежилых помещений простой письменной доверенности (100%).

Договор о совместной деятельности простого товарищества направляется в жилищную инспекцию для включения в реестр.

5. Передача технической и финансовой документации при переходе из одной формы управления в другую форму

После регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества заказчик (застройщик), управляющий многоквартирным жилым домом, управляющая компания, ранее действовавшие органы управления (КСК, ПКСК, ПК и другие) обязаны в течении трех рабочих дней передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

1) заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

2) копии исполнительной технической документации;

3) копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

4) паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.

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

6) техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

7) протоколы собраний;

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

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

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

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

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

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

Полный перечень документов, необходимых передаче при переходе из одной формы в другую предусмотрен в приложении 3 Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденного приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года №108.

6. Реорганизация и ликвидация объединения собственников имущества

По решению собрания объединение собственников имущества может быть реорганизовано или ликвидировано в случаях:

- 1) возникновения оснований прекращения права собственности, установленных статьей 249 Гражданского кодекса Республики Казахстан;
- 2) прекращения кондоминиума в случаях, предусмотренных Законом;
- 3) изменения формы управления объектом кондоминиума.

Имущество, оставшееся после ликвидации объединения собственников имущества, после погашения долгов, распределяется между собственниками квартир, нежилых помещений соразмерно их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

Реорганизация или ликвидация объединения собственников имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств».

Имущество объединения собственников имущества

Объединению собственников имущества на праве собственности принадлежит приобретенное им имущество, которым оно отвечает по своим обязательствам.

Объединение собственников имущества не отвечает по обязательствам своих участников.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Участники объединения собственников имущества не отвечают по долгам объединения собственников имущества.

6. Заключение

У каждого собственника квартиры многоквартирного жилого дома присутствует желание жить в оптимальных условиях с соответствующим уровнем комфорта.

И это касается не только его собственной квартиры, где он сам обеспечивает уют и порядок.

Для комфортного проживания собственникам квартир в первую очередь необходимы:

- 1) красивый и презентабельный фасад многоквартирного жилого дома;
- 2) чистые и ухоженные подъезды, лифты, лестничные площадки;
- 3) почтовые ящики;
- 4) убранный и хорошо освещенный двор;
- 5) цветочные клумбы;
- 6) насаждения деревьев и кустарников;
- 7) специально оборудованные и безопасные детские игровые площадки;
- 8) парковочные места для автомобилей;
- 9) удобные лавки;
- 10) специальные ящики для утилизации мусора и люминесцентных ламп;
- 11) безопасное и энергоэффективное технологическое оборудование (приборы учета энергии, автоматический тепловой пункт и т.п.);
- 12) специализированные системы охраны и безопасности (шлагбаумы, камеры видеонаблюдения, домофоны и т.д.);
- 13) качественные тротуары и дороги во дворах.

Для достижения оптимальных комфортных условий проживания граждан недостаточно только приобрести и установить необходимое оборудование.

Не менее важно разумное, качественное и бережное управление, а также содержание общего имущества многоквартирного жилого дома.

Кроме того, для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания населения необходимо активное участие всех субъектов жилищных отношений в пределах своей компетенции, прежде всего собственников квартир, нежилых помещений.

Существует распространенное среди собственников квартир, нежилых помещений мнение о том, что ответственность за содержание многоквартирного жилого дома – прерогатива сугубо тех, кто управляет объектом кондоминиума и обслуживающего дом субъекта сервисной деятельности.

Брошюра «Новые формы управления многоквартирными жилыми домами»

Следует отметить, что усилий только тех кто управляет домом и сервисной компании не совсем достаточно.

Участие в содержании многоквартирного жилого дома его жителей не должно ограничиваться лишь своевременной и полной оплатой ежемесячных эксплуатационных расходов, а также средств, предусмотренных для текущего и капитального ремонта дома или его конструктивных частей.

Очень важно проявлять активность и участвовать в жизнедеятельности своего многоквартирного жилого дома – в управлении и содержании дома путем действий в простом товариществе либо активной гражданской позиции в объединении собственников имущества.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения в состоянии быть активным собственником и может по мере своих возможностей:

- участвовать на собрании собственников;
- предлагать конструктивные решения для улучшения комфортности своего дома;
- осуществлять контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг;
- осуществлять контроль за качеством управления и содержания общего имущества дома;
- входить в совет дома;
- быть в составе ревизионной комиссии;
- участвовать в приемке работ при капитальном ремонте общего имущества дома;
- принимать участие в контроле за расходованием денежных средств;
- вносить посильный вклад в сохранность и нормальное функционирование общедомового имущества.

Резюмируя все вышеизложенное, следует отметить, что новый Закон прежде всего направлен на усиление полномочий собственников квартир, нежилых помещений в процессе управления и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома.



📍 Республика Казахстан, г. Нур-Султан, пр. Туран, 75
🌐 @KazCenterZhkh | ✉ info@zhkh.kz | 🌐 zhkh.com.kz