

Об утверждении Правил принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, а также типовые формы протоколов собрания

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 2 апреля 2020 года № 20283.

В соответствии с подпунктом 9) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

1) Правила принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) Типовые формы протоколов собрания согласно приложению 2 к настоящему приказу, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Признать утратившим силу приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 243 "Об утверждении Типовых форм протокола собрания собственников помещений (квартир) и листа голосования при проведении письменного опроса собственников помещений (квартир), отчета по управлению объектом condominiumа" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10573, опубликованный 29 апреля 2015 года в информационно-правовой системе "Әділет").

3. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

5. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Исполняющий обязанности
Министра индустрии и
инфраструктурного развития
Республики Казахстан*

К. Ускенбаев

Правила принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 9) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее - Закон) и регулируют отношения, возникающие на собрании между собственниками квартир, нежилых помещений в процессе принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа.

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) голосование – процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом condominiumа и содержанием общего имущества объекта condominiumа, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

2) 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 condominiumа, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность;

3) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – собрание) – высший орган управления объектом condominiumа, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом condominiumа и содержанием общего имущества объекта condominiumа, путем голосования;

4) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – орган управления объектом condominiumа, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений.

Глава 2. Порядок проведения собрания

3. Собрание может быть проведено в следующих формах:

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

4. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции.

5. О предстоящем собрании собственники квартир, нежилых помещений уведомляются 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.

6. В уведомлениях о проведении собрания указывается:

- 1) дата, место, время проведения данного собрания.
- 2) повестка дня данного собрания;
- 3) сведения об инициаторе собрания;

4) форма проведения данного собрания (путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или письменного опроса);

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Материалы на собрании предоставляются инициатором для ознакомления собственникам квартир, нежилых помещений, а также лицам, имеющим право на участие в собрании, при обращении собственника квартиры, нежилого помещения до начала проведения собрания.

При созыве собрания по инициативе не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений уведомление оформляется согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

7. Собственники квартир, нежилого помещения участвуют на собрании лично или через своих представителей. Представители собственников квартир, нежилого помещения представляют документы, подтверждающие их надлежащие полномочия (доверенность или договор найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда, где наниматель (поднаниматель) принимает участие в управлении объектом кондоминиума и может голосовать). Доверенность, выданная представителю собственника квартир, нежилого помещения, содержит сведения о представляемом и представителе (фамилия, имя, отчество) и оформлена в соответствии с требованиями законодательства.

8. Для определения правомочности собрания требуется для начала зарегистрироваться в листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, участвующих на собрании согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

В листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений содержится следующая информация:

1) идентификационные данные собственника квартир, нежилых помещений (фамилия, имя, отчество) либо идентификационные данные представителя собственника квартир, нежилого помещения (фамилия, имя, отчество), сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

2) номер квартиры или нежилого помещения (номер сотовой связи, электронный адрес собственника квартиры, нежилого помещения, по которому могут направляться сообщения о проведении общих собраний).

Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он регистрируется по каждой квартире, нежилому помещению отдельно.

9. Собрание проводимое явочным порядком собственников квартир, нежилых помещений открывается в указанное в уведомлении о проведении собрания время инициатором собрания.

10. Организационные и процедурные вопросы проведения собрания путем явочного порядка разрешает инициатор собрания.

К процедурным и организационным вопросам ведения такого собрания относятся следующие вопросы:

1) порядок ведения собрания и другие процедурные вопросы;

2) избрание председательствующего на собрании;

3) избрание секретаря собрания;

4) определение явки и наличие кворума;

5) другие вопросы, связанные с проведением собрания и принятием решений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общим имуществом объекта кондоминиума многоквартирного жилого дома.

На собрании, проводимом путем явочного порядка собственники квартир, нежилого помещения принимают решения не только по вопросам, включенным в повестку дня, а также других вопросов, возникших в ходе проводимого собрания.

Глава 3. Порядок принятия решения

11. 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 по следующим вопросам:

1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

- 2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;
 - 3) принятия решения о выборе формы управления объектом condominiumа либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;
 - 4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;
 - 5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;
 - 6) утверждения сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;
 - 7) утверждения годового отчета по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа об исполнении сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа за один календарный год;
 - 8) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта condominiumа в имущественный наем (аренду);
 - 9) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;
 - 10) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;
 - 11) иные вопросы, связанные с управлением объектом condominiumа и содержанием общего имущества объекта condominiumа.
12. Собрание принимает решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений по следующим вопросам:
- 1) определения общего имущества объекта condominiumа, а также изменения его состава;
 - 2) утверждения размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа;
 - 3) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;
 - 4) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа;
 - 5) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;
 - 6) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа.

Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

13. Протокол собрания ведет избранный секретарь собрания и оформляется в соответствии с типовой формой протокола согласно форме 1 приложения 2 к настоящему Приказу.

14. Лист голосования собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений оформляется согласно приложению 2 к настоящим Правилам. На каждый вопрос, внесенный для обсуждения, заполняется отдельный лист голосования. Листы голосования являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

15. Собрание может проводиться путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.

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

17. В случае проведения собрания путем письменного опроса наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня, направляется лист письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса. Листы письменного опроса составляются по форме согласно приложению 3 к настоящим Правилам и являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

18. Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, заполняет собственноручно мнение по каждому вопросу, вынесенному на голосование, и подписывает лист письменного опроса. Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания.

19. Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.

20. Подведение итогов голосования осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества, либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).

21. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом согласно форме 2 приложения 2 к настоящему Приказу и размещаются в общедоступных местах.

22. При проведении голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства собственник квартиры, нежилого помещения по вопросу, вынесенному на голосование листы письменного опроса могут быть направлены в электронном формате, где собственник квартиры, нежилого помещения заполняет электронный лист опроса и подтверждает электронной цифровой подписью или через смс – подтверждение на номер, зарегистрированный в базе мобильных номеров электронного Правительства Республики Казахстан.

Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

23. Итоги голосования путем письменного опроса на бумажном носителе, а также электронного листа опроса суммируются и оформляются протоколом в соответствии с типовыми формами протокола и размещаются в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо оформляется непосредственно в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

24. В случае электронного оформления протокола председатель, секретарь, члены совета дома подписывают электронной цифровой подписью.

25. Принятые собранием решения, оформленные протоколом бумажной форме или распечатанного электронного протокола, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

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

Приложение 1
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума и содержанию
общего имущества объекта
кондоминиума

**Лист регистрации собственников квартир, нежилого помещения
многоквартирного жилого дома, участвующих на собрании " __ " _____ 20__
__ года**

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	№ квартиры	нежилое помещение	Подпись
1.				
2.				
3.				

Председатель собрания: _____
(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Секретарь собрания: _____
(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Член совета дома: _____
(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Член совета дома: _____
(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение 2
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума и содержанию
общего имущества объекта
кондоминиума

**Лист голосования собственников квартир, нежилых помещений,
проголосовавших на собрании (проводимый путем явочного порядка)**

" _ " _ _ _ _ _ _ _ _ 2 0 _ _ _ _ г о д а
в р е м я _ _ _ _ _ _ _ _

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

Вопрос внесенный для обсуждения: _____

№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	№ квартиры	нежилое помещение	Голосую		
				"За" (подпись)	"Против" (подпись)	" Воздержусь " (подпись)
1.						
2.						
3.						

Председатель собрания: _____
(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Секретарь собрания: _____
(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Член совета дома: _____

(Ф . И . О .)

(п о д п и с ь)

Член совета дома: _____

(Ф . И . О .)

(п о д п и с ь)

Член совета дома: _____

(Ф.И.О.)

(подпись)

Приложение 3
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума и содержанию
общего имущества объекта
кондоминиума

**Лист № ____ голосования при проведении письменного опроса собственников
квартир, нежилых помещений**

_____ " __ " _____ 20 ____ года
в р е м я _ _ _ _ _

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

— —
Ответственные лица: _____

— —
(назначаемые из числа собственников квартир, нежилого помещения)

№	Вопросы, внесенные для обсуждения:	Голосую		
		" З а "	"Против"	"Воздержусь"
		(подпись)	(подпись)	(подпись)
1.				
2.				
3.				

Ф.И.О. собственника квартиры, нежилого помещения _____

— —
Адрес собственника квартиры, нежилого помещения _____

Подпись _____

— —
(собственника квартиры, нежилого помещения)

Подпись _____

— —
(ответственные лица)

Подпись _____

— —
(члена совета дома)

Подпись _____

— —
(члена совета дома)

Подпись _____

— —
(члена совета дома)

Приложение 4
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума и содержанию
общего имущества объекта
кондоминиума

Уведомление о созыве собрания инициативной группой

_____ "___" _____ 20___ года
в р е м я _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

— —

— —
(адрес)

Общее количество квартир, нежилых помещений _____

— —

В соответствии со статьей 42-1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" собрание созывается по требованию не менее десяти процентов
с о б с т в е н н и к о в

квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Инициативная группа в количестве _____ (прописью) собственников квартир, нежилых помещений инициирует созыв собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

П о в е с т к а _____ д н я :

1. _____

2. _____

3. _____

Место, время и дата проведения собрания: _____

Форма проведения собрания: _____

№	Ф.И.О. инициаторов собрания	Номер квартиры	Контактный телефон	Подпись

Итого инициаторов: _____

(прописью) собственников квартир,
нежилых помещений многоквартирного

жилого дома

Приложение 2
к приказу
от 30 марта 2020 года № 163
Форма 1

**Протокол № __ собрания собственников квартир, нежилых помещений
многоквартирного жилого дома (проводимый путем явочного порядка)**

по инициативе _____

время _____ " __ " _____ 20__ года

1. Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

2. Общее количество собственников квартир: _____

3. Общее количество собственников нежилого помещения: _____

4. Количество участвующих на собрании (по форме согласно приложению к
п р о т о к о л у) :

5. Приглашенные лица: (Ф.И.О) _____

6. Форма собрания _____

П о в е с т к а д н я с о б р а н и я :

1. _____

2. _____

Лица, выступившие: (Ф.И.О.) _____

Р е з у л ь т а т ы г о л о с о в а н и я :

В о п р о с ы в ы н е с е н н ы е н а г о л о с о в а н и е :

1. _____

За _____ Против _____ Воздержался _____

2. _____

За _____ Против _____ Воздержался _____

Итоги голосования на собрании: _____

Р е ш е н и е , п р и н я т о е г о л о с о в а н и е м :

1. _____

2. _____

Председатель собрания: _____

(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Секретарь собрания: _____

(Ф . И . О .) (п о д п и с ь)

Член совета дома _____

(Ф.И.О.) (подпись) _____

Форма 2

Протокол № _____

**собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного
жилого дома**

(проводимый путем письменного опроса)

_____ " ____ " _____ 20 ____ года
в р е м я _ _ _ _ _

1. Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

2. Общее количество собственников квартир: _____

3. Общее количество собственников нежилого помещения: _____

4. Количество принимавших участие в письменном опросе (по форме листа
письменного опроса к протоколу): _____

5. Форма собрания _____

1. _____
2. _____

Вопросы вынесенные на голосование:

1.	_____	_____	_____
	За	Против	Воздержался

2.	<hr/>		
	За	Против	Воздержался

Итоги голосования, проводимые путем письменного опроса
(на бумажном носителе):

Итоги голосования, проводимые путем электронного листа опроса (в электронном формате через объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно

коммунального хозяйства): _____

Решение, принятое голосованием:

Председатель собрания: _____
(Ф . И . О .) (подпись)

Секретарь собрания: _____
(Ф . И . О .) (подпись)

Член совета дома _____
(Ф . И . О .) _____
(подпись)

Член совета дома _____
(Ф . И . О .) _____
(подпись)

Член совета дома _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Исполнительный орган _____
(Ф,И,О,) (подпись)