



ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

*В ЦЕЛЯХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРАХ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.*



Решения приняты в связи с отсутствием открытости при оказании услуг внутри объектов кондоминиума, несвоевременным предоставлением отчетов собственникам имущества, а также отсутствием соблюдения процедур при передачи объектов в управление и дальнейшую эксплуатацию.

Изменения должны обеспечить:

- Соблюдение сроков и обязательность предоставления отчетности от всех форм юридических лиц ОСИ/КСК/ТОО;
- Решить вопросы с отсутствием отдельного учета и ведения финансово - хозяйственной деятельности для каждого дома по текущим и сберегательным счетам;
- Повысить контроль реализации со стороны уполномоченных органов и местных исполнительных органов;
- Способствовать развитию рынка по применению цифровых инструментов (электронные голосования, онлайн бухгалтерия и другие).



ПЕРИОД ВРЕМЕНИ	ВИДЫ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ
с 16 апреля 1997 г. – по 7 июня 2009 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает четырех; 2) кооператив собственников помещений (квартир); 3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) физическими (управляющий жилым домом) или юридическими лицами (служба оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг); 4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.
с 8 июня 2009 г. – по 25 декабря 2019 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати; 2) кооператив собственников помещений (квартир); 3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами - управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами; 4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.
с 26 декабря 2019 г. – 14 мая 2023 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1) объединение собственников имущества; 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество).
с 15 мая 2023 г. – по наст.время.	<ol style="list-style-type: none"> 1) объединение собственников имущества; 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати; 3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати.

Закон устанавливает

2 вида форм управления

Жители могут выбрать одну из форм управления

Непосредственное совместное управление (без регистрации юридического лица)

- Снимаются **ограничения по количеству квартир**, на НСУ может быть любой дом. При этом могут не выбирать субъект управления дома до 36 квартир (управляют сами);
- НСУ нанимает/назначает акимат **УК (без срока) или КСК** по типовому договору для управления домом.
- Для выбора субъекта управления жителям дается 2 месяца, затем УК назначается акиматом.

Объединение собственников имущества (ОСИ) с регистрацией юридического лица

- **ОСИ разрешается вести хозяйственную деятельность самостоятельно**, содержать штат, нанимать профессионального менеджера.
- Дополнительных требований к избранному председателю ОСИ (например, сертификаты) **не предъявляется**;
- Срок полномочий председателя **продлевается до 3 лет**;
- **В случае временной нетрудоспособности председателя – ВРИО назначается советом дома.**

2 вида субъектов управления

Субъекты управления и тарифы на услуги по управлению кондоминиумом утверждаются общим собранием жителей

Управляющая компания

- Субъект предпринимательства;
- Могут быть в государственной коммунальной собственности (например, ТОО со 100% участием государства);
- Должны соответствовать квалификационным требованиям;
- Работают по типовым договорам и протоколам общего собрания с НСУ, ОСИ;
Усиливается ответственность за передачу документов и сдачу отчетов.

Кооператив собственников квартир (нежилых помещений)

- **Некоммерческая организация**, созданная собственниками кондоминиумов для совместного выполнения задач по управлению объектами по договору с формами управления, либо на основании Протокола;
- **Не имеет прямых коммерческих целей**, все доходы от деятельности идут на уставные задачи (управление кондоминиумами).
- **Обязательная перерегистрация** в течение 1 года с момента принятия закона.
- **Работа по типовому уставу**, обязательства по отчетности аналогичные УК.

31 июля 2023 года депутатами был инициирован **Законопроект по вопросам ЖКХ** (А.Рау, Е.Смышляева, Ю.Кучинская, Б.Орынбасаров).

Также были инициированы отдельные законопроекты в **КоАП и Налоговый кодекс**, так как согласно требованиям на них поправки вносятся отдельными Законами.

19 марта 2024 года были внесены заключения Правительства в Мажилис Парламента.

23 июня 2025 года Сенатом Парламента Республики Казахстан были приняты:

1) **Закон «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»;**

2) Закон «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»;

3) Закон «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях по вопросам жилищно-коммунального хозяйства».

ОСНОВНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА

- 1 РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **КООПЕРАТИВОВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР (КСК)**
- 2 ИСКЛЮЧЕНИЕ **ПРОСТОГО ТОВАРИЩЕСТВА** КАК ФОРМУ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ
- 3 ВОЗМОЖНОСТЬ **СОВМЕЩЕНИЯ** ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ
- 4 ВНЕДРЕНИЕ **НОВЫХ МЕР ОТВЕТСТВЕННОСТИ** В КОАП ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
- 5 ОТНЕСЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ В ФОРМЕ **КСК К СУБЪЕКТАМ УПРАВЛЕНИЯ**, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ ВЕСТИ УЧЕТ И КОНТРОЛЬ КАЖДОГО ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА СО СТОРОНЫ ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКЦИЙ

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ

ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

- 1) НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ
СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ до **16** квартир
- 2) ПРОСТОЕ ТОВАРИЩЕСТВО до **30** квартир
- 3) ОБЪЕДИНЕНИЕ
СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА более **30** квартир

- ✓ СОЗДАЕТСЯ ДЛЯ **ОДНОГО ДОМА**
- ✓ РУКОВОДИТЕЛЬ ИЗБИРАЕТСЯ **ИЗ ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ**
- ✓ ТЕКУЩИЙ И СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ **ДЛЯ ОДНОГО ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА**
- ✓ **ВПРАВЕ ЗАНИМАТЬСЯ ТОЛЬКО УПРАВЛЕНИЕМ**
- ✓ **СЕРВИС ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ДОГОВОРНОЙ ОСНОВЕ**

ПРИНЯТЫЙ МЕХАНИЗМ

1) НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ
СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

**БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЯ
ПО КОЛИЧЕСТВУ
КВАРТИР**

2) ОБЪЕДИНЕНИЕ
СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА

ВПРАВЕ ЗАНИМАТЬСЯ УПРАВЛЕНИЕМ И СОДЕРЖАНИЕМ

**НСУ РЕАЛИЗУЕТ ФУНКЦИИ НА ОСНОВАНИИ ПРОТОКОЛА.
ОСИ РЕГИСТРИРУЕТСЯ КАК **НЕКОММЕРЧЕСКАЯ**
ОРГАНИЗАЦИЯ В ОРГАНАХ ЮСТИЦИИ.**

**ПРИ ФОРМЕ УПРАВЛЕНИЯ НСУ, ЕСЛИ КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР
ПРЕВЫШАЕТ **36**, НАСТУПАЕТ ОБЯЗАННОСТЬ **ПРИВЛЕЧЕНИЯ**
СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ (КСК, ТОО)**

≈ **47 279**

ОРИЕНТИРОВОЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО МЖД

7 051 ОСИ

39 190
НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ
РЕШЕНИЯ О ВЫБОРЕ ФОРМЫ
УПРАВЛЕНИЯ

ПРИНЯТА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО
СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВИЛ УПРАВЛЕНИЯ
ОБЪЕКТАМИ КОНДОМИНИУМОВ ДЛЯ ВСЕХ
ФОРМ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

1 ОСИ



СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

1. Председатель, состав совета дома, ревизионной комиссии из числа собственников
2. Открытие в банке текущего и сберегательного счетов



Самостоятельное управление и содержание (можно нанять персонал)

Привлечение управляющего многоквартирным жилым домом по трудовому договору

Самостоятельное управление и привлечение сервиса *(по договору)*

Полное привлечение субъекта управления *(по договору)*

2 НСУ - ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, если в доме 36 квартир и более



Собрание принимает решение о выборе субъекта управления



На основании протокола собрания привлекают субъекты управления

- Кооператив собственников квартир (КСК)
- Управляющая компания (ТОО)

ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

1) Управляющий МЖД (физ.лицо) или управляющая компания

- ✓ НАЛИЧИЕ СЕРТИФИКАТА
- ✓ НЕОГРАНИЧЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ
- ✓ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ УСЛУГ
- ✓ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ (АДМИНИСТРАТИВНАЯ) ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
- ✓ СУБЪЕКТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА (ИП, ТОО)

2) Временная управляющая компания

(назначается в случае недостижения собственниками решения о выборе формы управления)

- ✓ В НОВЫХ ДОМАХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ДО 6 МЕСЯЦЕВ
- ✓ В СТАРЫХ ДОМАХ ОТ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИЕЙ ДО 1 ГОДА *(в случае не выбора собственниками формы управления на след. год заново объявляется конкурс)*

3) Субъекты сервисной деятельности

(услуги клининга, пожарной безопасности, дезинфекция, обслуживание лифтов, систем видеонаблюдения, домофона)

- ✓ СУБЪЕКТЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА (ИП, ТОО)
- ✓ ДОГОВОР С ОСИ, ПТ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ
- ✓ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМА

ПРИНЯТЫЙ МЕХАНИЗМ

1) Субъекты управления

- ✓ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
- ✓ КООПЕРАТИВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

ПРАВИЛА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

- ✓ При ОСИ функционирует на основе договора с председателем ОСИ
- ✓ При НСУ функционирует на основе ПРОТОКОЛА собрания
- ✓ С правом оказания услуг по управлению и содержанию МЖД
- ✓ Обязаны открывать отдельные счета на каждый дом

2) Временная управляющая компания

- ✓ ПРОДЛЕВАЕТСЯ СРОК ДО 2 ЛЕТ, КОГДА НАЗНАЧАЕТСЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА В НОВЫХ ДОМАХ
- ✓ БЕССРОЧНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИЕЙ В СТАРЫХ ДОМАХ до момента образования формы управления в соответствии с Законом *(упрощение процедуры позволит избежать ежегодные конкурсы)*

МЕХАНИЗМ РАБОТЫ СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ



ОСОБЕННОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ:

- Собственники имущества **утверждают субъектов управления (название КСК/ТОО/ИП либо управляющего ФИО)** для заключения Договора на **собрании**. На собрании принимаются решения о сумме Договора, тарифе перечне работ при проведении капитального ремонта и другие вопросы
- Собственники имущества оплачивают услуги в соответствии с Договором, при **форме ОСИ по акту фактически выполненных и принятых работ. При неисполнении обязательств, меняют субъекта управления.**
- При назначении временной управляющей компании, **собственники имущества могут в любой момент организовать ОСИ/НСУ**, не дожидаясь срока окончания Договора
- **КСК не относится к субъектам предпринимательства**, доходы должны направляться на уставные цели
- **Для каждого объекта кондоминиума должны быть открыты счета и утверждена смета расходов на год.** Что обеспечит прозрачность расходования средств

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА РАСХОДОВ НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

На сегодня маслихаты **ежегодно утверждают минимальный размер тарифа** по соответствующему району (городу) в соответствии с Методикой, утвержденной уполномоченным органом. *(приказ Министерства от 30 марта 2020 г. №166).*

*Например: г. Астана – 57 тенге
г. Семей – 45 тенге
г. Костанай – 43 тенге
г. Алматы – 40 тенге*

ПРИНЯТЫЙ МЕХАНИЗМ

У маслихатов такое полномочие остается. При этом они будут минимальный тариф утверждать **из расчета месячного расчетного показателя (МРП).**

не более

30 %

Исполнение административных функций и расходы на управление

- оплата труда либо услуг за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности
- обязательные платежи в бюджет (налоги, взносы, отчисления и другое)
- оплата за расчетно-кассовое обслуживание услуги единых расчетных центров
- оплата труда либо услуг исполнительному органу за управление объектом кондоминиума
- банковские услуги
- расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).

не менее

70 %

Безопасная эксплуатация здания и расходы на содержание



С правом оказания услуг по управлению и содержанию МЖД субъектами управления (ТОО/КСК/ИП)

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ РАСЧЕТА МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА РАСХОДОВ НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

Расходы на содержание общего имущества объекта condominium (действующая редакция)

дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта condominium;	4 раза в год
Техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта condominium, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию	в отопительный период – круглосуточно; в неотапливаемый период – 2 раза в месяц
Подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое)	1 раз в год
Обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта condominium (влажная уборка, подметание и мытье подъездов, холлов, лестничных маршей, лестничных площадок, лифтовых кабинок и другие санитарные мероприятия)	1 раз в неделю
Обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта condominium (озеленение (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов), санитарная очистка мусоропровода, очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных, уборка листьев, снега и наледи, в том числе с крыши)	1 раз в месяц
Сервисное обслуживание общедомовых приборов учета, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, а также систем учета теплотребления и элементов автоматизированных систем регулирования теплотребления	1 раз в год
Противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку перезарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения	1 раз в год
Содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации	1 раз в год

МЕХАНИЗМ УТВЕРЖДЕНИЯ ТАРИФА

1 Утверждение размера тарифа и прочих решений по управлению объектом



собрание

Рассматривает

- сметы
- тариф
- субъектов управления
- капитальные виды работ
- планы

СОБРАНИЕ ПРОВОДЯТ при участии более 50 % от общего количества собственников

При этом, не установлен верхний порог по размеру тарифа.

Протокол решений тарифы капитальный ремонт требует согласие более 51%

2 Утверждение целевого взноса, и увеличение расчетного показателя для накопительных взносов



собрание

Собрание имеет право рассмотреть:

- дополнительные целевые взносы с включением в платеж квитанции, не предусмотренные сметой расходов и затрат
- увеличение платежа на сберегательный счет для целей будущего капитального ремонта

На собрании определяется размер, срок и иные условия

Решение принимается при согласии 51 % общего количества квартир

Данные решения будут обязательны для всех собственников

РАСШИРЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ

- проведение контроля **об открытии текущего и сберегательного счетов** в БВУ на каждый дом в установленные сроки
- проведение контроля по осуществлению мероприятий **по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону**
- проведение контроля **по надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников** для лиц с ограниченными возможностями, противопожарных систем
- ведение **реестра домов по формам управления** объекта кондоминиума и **субъектам управления**
- ведение **реестра субъектов управления** с размещением информации о них (наименование, контактные данные) на интернет-ресурсе МИО
- **требование по наличию** договоров по управлению объектом кондоминиума, **инвентарных перечней объекта, его регистрации и подтверждающих документов о проведении ежегодного акта осмотра**
- соблюдению **сроков полномочий председателя объединения собственников имущества, совета дома и ревизионной комиссии (ревизора)**
- **соответствию протоколов** собраний типовым формам протоколов собраний собственников квартир, нежилых помещений, многоквартирного жилого дома
- **наличие документа у субъекта управления** объектом кондоминиума, управляющего многоквартирным жилым домом, **подтверждающего квалификацию на осуществление функций** по управлению

ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

- 1** Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума
(подпункт 13) ст. Закона РК «О жилищных отношениях»
- 2** Расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума
(подпункт 15-2) ст. Закона РК «О жилищных отношениях»
- 3** Целевые взносы
(подпункт 22-1) ст. 2 Закона РК «О жилищных отношениях»

ПРИНЯТЫЙ МЕХАНИЗМ

- 1** Текущие взносы
Предназначены только для оплаты расходов, предусмотренные сметой, то есть исключительно на цели содержания дома.
- 2** Накопительные взносы
Предназначены только для оплаты расходов, связанные с капитальным ремонтом.
- 3** Целевые взносы
Предназначены только для оплаты расходов, не предусмотренные сметой.
- 4** Текущие взносы за содержание парковочных мест, кладовок
Предназначены только для оплаты расходов, предусмотренные сметой.

ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

1 НА СЕГОДНЯ В КоАП ПРЕДУСМОТРЕНЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

- За нарушение **сроков открытия счетов**
- За нарушение **сроков предоставления отчетов**

Предупреждение

(за повторное нарушение для:

- физ.лиц – 10 МРП
- юр.лиц – 20 МРП)

2 Налоговый кодекс:

В 2019 году **КСК** был исключен из категории **некоммерческих организаций**, для которых предусматривался **упрощенный** порядок налогообложения.

ПРИНЯТЫЙ МЕХАНИЗМ

1 В КоАП предлагается:

- За нарушение **сроков открытие счетов** **50 МРП**
(за повт.100 МРП)
- За нарушение **сроков предоставления отчетов** **50 МРП**
(за повт.100 МРП)
- За не предоставления **застройщиком документов по дому** **120-200 МРП**
(за повт.200-400 МРП)
- За не предоставления **бывшими органами управления документов по дому** **50-100 МРП**
(за повт.100-200 МРП)

2 В Налоговый кодекс предлагается отнесение **КСК** к **некоммерческим организациям**, что позволит **освободить** их от уплаты **НДС** в рамках деятельности по управлению объектом кондоминиума.

СОБРАНИЕ

сокращен срок уведомления до 5 дней

Собрание – высший орган, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений, связанных с управлением объекта кондоминиума.

ФУНКЦИИ СОБРАНИЯ:

1. ВЫБОР ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ, СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА;
2. ИЗБРАНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА, ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДОМА, РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ (РЕВИЗОРА), ПЕРЕИЗБРАНИЯ ИЛИ ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ИХ ПОЛНОМОЧИЙ;
3. ДЕЛЕГИРОВАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ИЗ ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СОСТАВ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ (ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ) КООПЕРАТИВА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ);
4. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О НАЙМЕ УПРАВЛЯЮЩЕГО МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ;
5. УТВЕРЖДЕНИЕ ГОДОВОЙ СМЕТЫ, А ТАКЖЕ РАЗМЕРА РАСХОДОВ НА УПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ;
6. УТВЕРЖДЕНИЕ РАЗМЕРА НАКОПИТЕЛЬНЫХ ВЗНОСОВ В СЛУЧАЕ ПРЕВЫШЕНИЯ ИХ РАЗМЕРА;
7. ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О СБОРЕ ЦЕЛЕВЫХ ВЗНОСОВ, ИХ РАЗМЕРЕ, СРОКАХ И ИНЫХ УСЛОВИЯХ ОПЛАТЫ;
8. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;
9. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О РАСХОДОВАНИИ ДЕНЕГ, НАКОПЛЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ;
10. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ЗАМЕНЕ (РЕМОНТЕ) ЛИФТОВ;
11. УТВЕРЖДЕНИЕ ГОДОВОГО ОТЧЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА;
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА, А ТАКЖЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЕГО СОСТАВА;

1. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПЕРЕДАЧЕ ЧАСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЕМ (АРЕНДУ);
2. ВЫБОР ОБЪЕКТА ИНФОРМАТИЗАЦИИ;
3. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ВЫПЛАТЕ И РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНАМ СОВЕТА ДОМА, РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ (РЕВИЗОРУ), А ТАКЖЕ РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ТРУДА ПРЕДСЕДАТЕЛЮ ОСИ;
4. ВЫБОР ПОДРЯДЧИКА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА;

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОСИ ИЗБИРАЕТСЯ НА СОБРАНИИ ИЗ ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СРОКОМ НА ТРИ ГОДА И ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ СОВЕТА ДОМА

СОБСТВЕННИКИ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ, КЛАДОВОК НА СОБРАНИИ РАССМАТРИВАЮТ ВОПРОСЫ И ПРИНИМАЮТ РЕШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С СОДЕРЖАНИЕМ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ, КЛАДОВОК.

СОБРАНИЕ ПРАВОМОЧНО ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЕ, ЕСЛИ В НЕМ УЧАСТВУЮТ БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ ОТ 100 % ОБЩЕГО ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ

ПО ФИНАНСОВЫМ ВОПРОСАМ и КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ РЕШЕНИЕ ПРИНИМАЕТСЯ БОЛЬШИНСТВОМ ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ

ПО ОСТАЛЬНЫМ ВОПРОСАМ - ПРИ СОГЛАСИИ БОЛЬШИНСТВА ОТ НЕПОСРЕДСТВЕННО/не менее половины/ ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ.

1



ИНИЦИИРОВАНИЕ СОБРАНИЯ
СОВЕТОМ ДОМА, ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ
ОСИ, СУБЪЕКТОМ УПРАВЛЕНИЯ,
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИЕЙ, 10%
СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, 10%
СОБСТВЕННИКОВ ПАРКОВОЧНЫХ
МЕСТ, ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ

2



УВЕДОМЛЕНИЕ
НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ЗА 5 ДНЕЙ ПУТЕМ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЯВЛЕНИЯ В
ОБЩЕДОСТУПНЫХ МЕСТАХ, НА
ОБЪЕКТЕ ИНФОРМАТИЗАЦИИ, ИЛИ
ИНДИВИДУАЛЬНО НА ЭЛЕКТРОННУЮ
ПОЧТУ ИЛИ ПО СОТОВОЙ СВЯЗИ

3



СОБРАНИЕ
проводится в
ЯВОЧНОМ и ЗАОЧНОМ
форматах
Допускается проводить по одному
из форматов указанных в
уведомлении

4



**ПИСЬМЕННЫЙ ОПРОС/
ЭЛЕКТРОННОЕ ГОЛОСОВАНИЕ**

ОТНОСИТСЯ К
ЗАОЧНОМУ ФОРМАТУ.

5



**ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ
ГОЛОСОВАНИЯ**

ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ
КОЛЛЕГИАЛЬНО. ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ
ЯВЛЯЕТСЯ ОФИЦИАЛЬНЫМ ДОКУМЕНТОМ.

6



ОФОРМЛЕНИЕ ПРОТОКОЛА

КОПИИ ПРОТОКОЛОВ
предоставляются по
письменному требованию в
течении **5 рабочих дней**

ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

- ✓ **КСК НЕ ПРЕДУСМОТРЕН КАК ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ.**

≈ 2 154

ориентировочное количество КСК

- ✓ **ПРИ ЭТОМ СОХРАНЕНЫ СТАТЬИ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений (квартир)

Статья 46. Устав кооператива собственников помещений (квартир)

Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)

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

Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

ПРИНЯТЫЙ МЕХАНИЗМ

- ✓ **КООПЕРАТИВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР - ЭТО СУБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ.**

- ✓ При ОСИ функционирует **на основе договора** с председателем ОСИ.

- ✓ При НСУ функционирует **на основе протокола** собрания.

- ✓ **Вправе** оказать услуги по управлению и содержанию МЖД.

Обязаны открывать **отдельные счета** на каждый дом



Обязаны **осуществлять деятельность** в соответствии с **Типовым уставом**

** Ст.7 Закон Республики Казахстан "О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств"*

В случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан, юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут действовать на основании общего положения об организациях данного вида или типового устава, содержание которого определяется соответствующим уполномоченным государственным органом.

МЕХАНИЗМ РАБОТЫ КСК

ДЕЙСТВИЯ КСК

1 КСК ИМЕЕТ ПРАВО ОКАЗЫВАТЬ УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ **В ДВУХ И БОЛЕЕ ДОМАХ**. НА **СОБРАНИИ** ИЗБИРАЮТСЯ ПРЕДСТАВИТЕЛИ ОТ КАЖДОГО ДОМА.

ДЕЙСТВУЮЩИЕ КСК ОБЯЗАНЫ ПРОЙТИ ПЕРЕРЕГИСТРАЦИЮ

2 ПРЕДСТАВИТЕЛИ ДОМОВ БУДУТ ЯВЛЯТЬСЯ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППОЙ ДЛЯ ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ **КСК**.

3 Для перерегистрации КСП(К) и ПКСК не распространяются требования статьи 14 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств».



ПРИ ВЫБОРЕ КСК КАК СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ

1 В случае **если в доме создано ОСИ** жители на собрании могут принять решение о заключении договора с КСК как субъектом управления.

В данном договоре четко указывается **сумма, перечень услуг и др.**

Решение принимается **51% от общего** числа собственников, либо делегировании полномочий о выборе субъекта управления совету дома.

В случае **НСУ** жители на собрании принимают решение.

2 В **протоколе** принимаются решения об утверждении суммы тарифа, сметы расходов, заключении Договора с КСК “_____” (наименование)

Решение принимается **51% от общего** числа собственников.

При утверждении тарифа **требуется согласие более 51%**



ПЕРЕРЕГИСТРАЦИЯ ДЕЙСТВУЮЩИХ КСК

1

Действующие КСП(К) и ПКСК **обязаны пройти процедуру перерегистрации в течение одного года** после дня первого официального опубликования Закона.

2

Зарегистрированные до введения в действие Закона КСП(К) и ПКСК **обязаны привести свою деятельность в соответствие с требованиями Закона.**

- договор между КСК и ОСИ;
- протокол при НСУ.

3

Для перерегистрации **представляют следующие документы:**

- 1) заявление по форме, установленной МЮ РК;
- 2) протокол собрания инициативной группы о перерегистрации кооперативов собственников помещений (квартир), потребительских кооперативов собственников квартир, нежилых помещений, состоящей из представителей делегированных собраниями собственников квартир, нежилых помещений двух и более объектов кондоминиума
- 3) квитанцию или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора.

4

В случае невыполнения требований, установленных пунктом 2 настоящей статьи, **жилищная инспекция** обращается в суд с заявлением **о принудительной ликвидации КСК.**

Закон решает проблемы

1

Обеспечение свободы выбора жителя

Создание максимально свободной правовой среды для выбора жильцами форм и условий управления кондоминиумом.

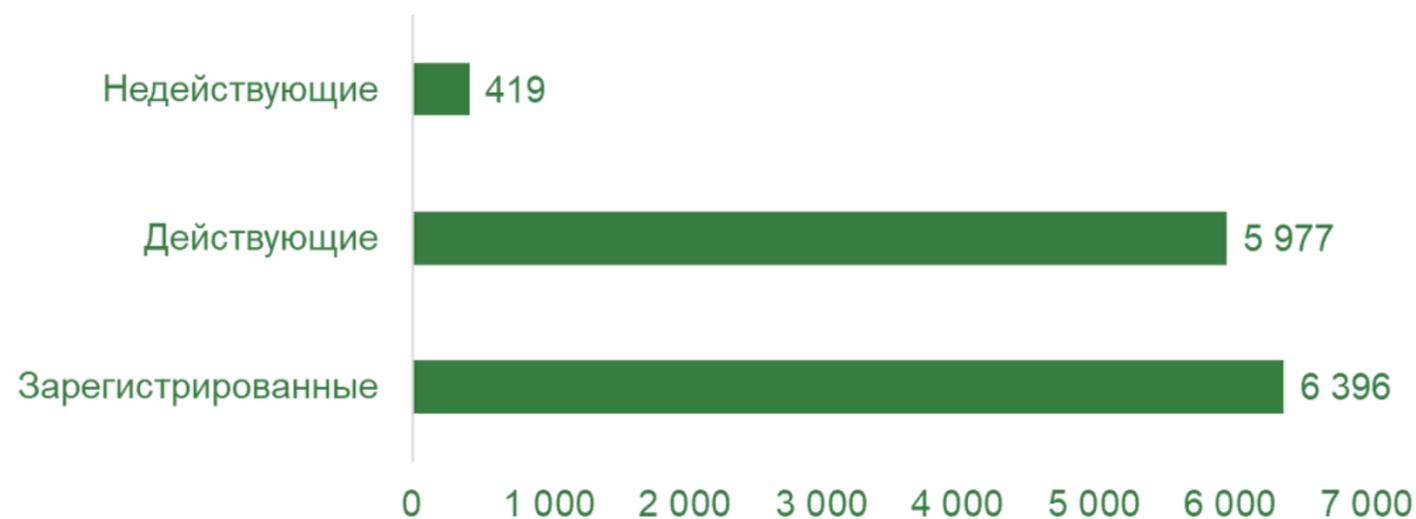
2

Регулирование работы КСК

Введение требований к прозрачности деятельности кооперативов собственников квартир.

Ситуация в отрасли после 5 лет реформы

Количество зарегистрированных ОСИ на 1 января 2025 года



Количество зарегистрированных КСК на 1 января 2025 года

