



Министерство промышленности  
и строительства Республики Казахстан



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

## 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.*

ПРЕЗЕНТАЦИЯ | 2025





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

# 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)

$\approx$  **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



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



НСУ



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

10

## ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

На сегодня маслихаты **ежегодно утверждают минимальный размер тарифа** по соответствующему району (городу) в соответствии с Методикой, утвержденный 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 %**

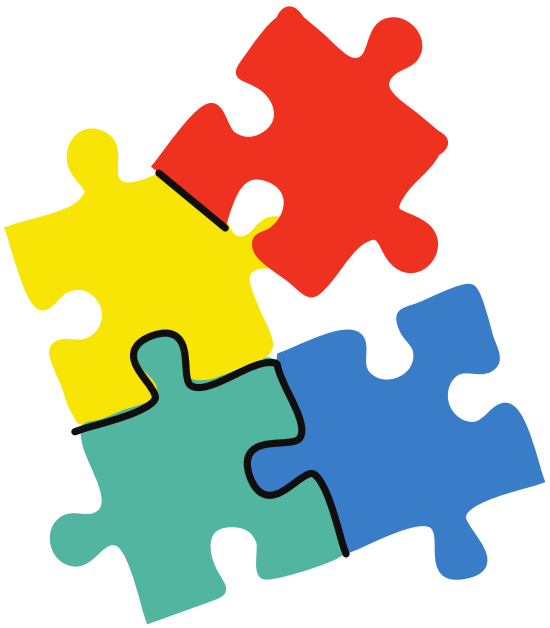
**Исполнение административных  
функций и расходы на управление**

- 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)



**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 неотопительный 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 теплоснабжения и элементов автоматизированных систем регулирования теплоснабжения	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



### 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 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.

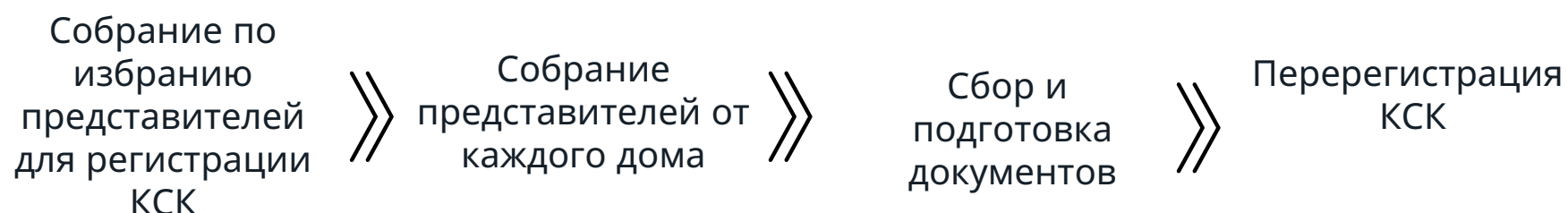
**ДЕЙСТВУЮЩИЕ КСК ОБЯЗАНЫ ПРОЙТИ ПЕРЕРЕГИСТРАЦИЮ**

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.

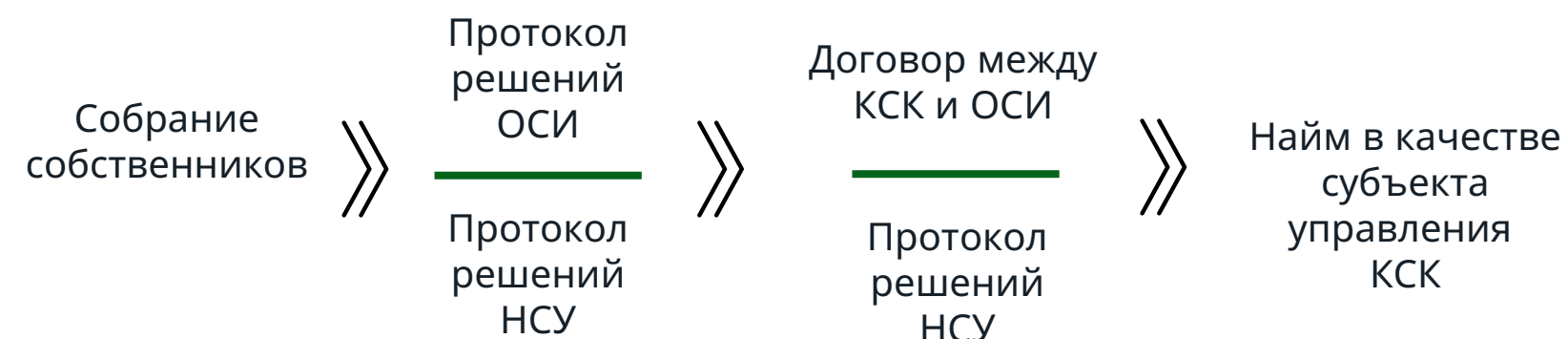
2

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

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%**





- 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.

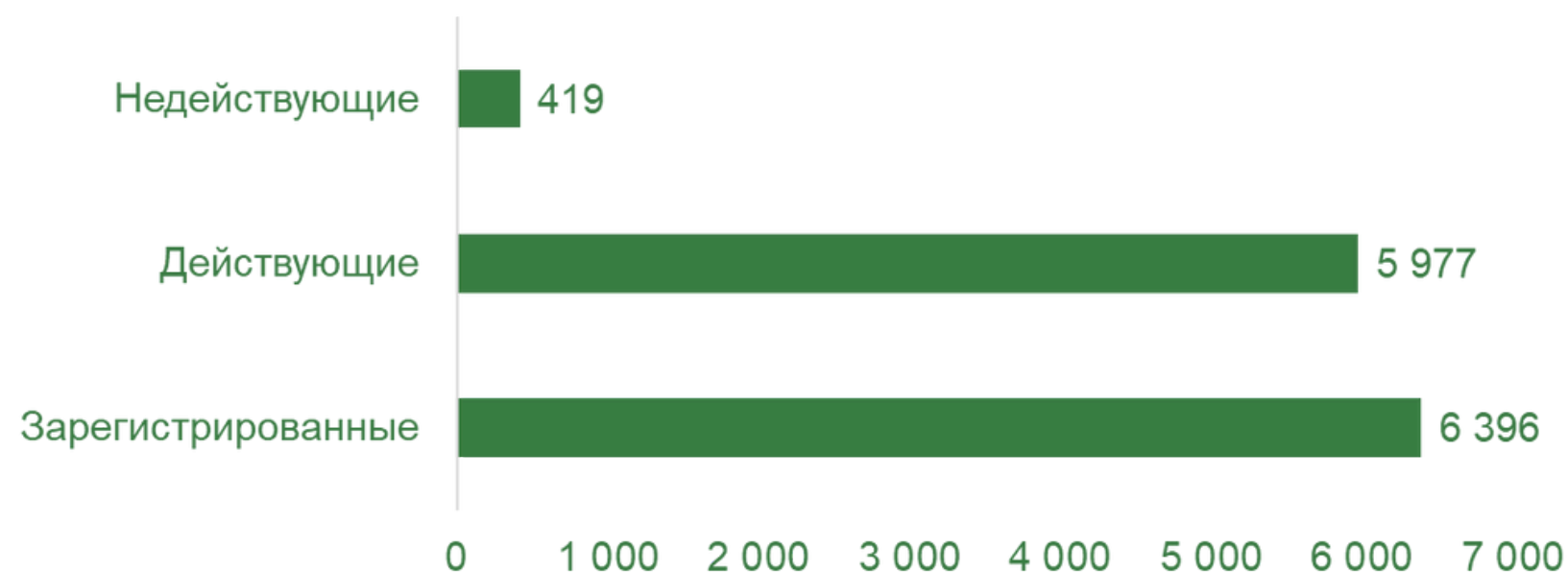
2

## 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

