

100 ВОПРОСОВ – 100 ОТВЕТОВ

1. Вопрос. Собственники помещений (квартир) дома хотят выйти из состава КСК. Однако председатель КСК всячески препятствует этому. Что можно сделать в такой ситуации?

Согласно пункту 7 статьи 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» собственники помещений (квартир) жилого дома, который вместе с другими домами управляется одним кооперативом собственников помещений (КСК), вправе по решению, принятому большинством, выйти из состава этого КСК и образовать свой отдельный КСК, перейти в другой КСК, либо применить иную форму управления объектом кондоминиума.

По решению большинства собственников помещений (квартир) форма управления объектом кондоминиума может быть изменена.

Таким образом, для того чтобы выйти из действующего КСК, прежде всего нужно создать инициативную группу из жильцов. Полномочия инициативной группы подтверждаются большинством голосов жильцов и оформляются протоколом.

Инициативная группа должна передать в правление действующего КСК заявление жильцов дома о желании выйти из состава кооператива собственников. Заявление, согласно Уставу КСК, должны подписать не менее 20% жильцов.

Инициативная группа проводит работу по подготовке собрания жильцов дома, сообщает правлению действующего кооператива о сроке и месте его проведения не менее чем за 10 дней. Председатель и члены правления КСК приглашаются на данное собрание.

Для принятия законного решения о выходе из КСК в работе собрания должно участвовать не менее 51% владельцев квартир или их доверенных лиц. Своё решение жильцы должны оформить соответствующими подписями в протокольном порядке. Принятое решение считается действительным, если за него проголосовало открытым голосованием не менее 2/3 жильцов, присутствующих на собрании.

2. Вопрос. Как зарегистрировать новый КСК, если собственники приняли решение выйти из состава действующего КСК?

Для регистрации нового КСК необходимо выполнить требования статьи 44 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» и предоставить в ЦОН по месту проживания заявление, протокол учредительного собрания собственников помещений в объекте кондоминиума, Устав кооператива собственников помещений (квартир), государственный акт о регистрации объекта кондоминиума.

По факту регистрации новой формы управления, собственники помещений (квартир) должны на общем собрании принять решение о смене формы управления, согласно пункту 7 статьи 42 Закона РК «О жилищных отношениях» («Собственники помещений жилого дома, который вместе с другими домами управляется одним КСК, вправе по решению, принятому большинством, выйти из состава этого КСК и образовать свой отдельный КСК, либо применить иную форму управления объектом кондоминиума»), и письменно уведомить КСК, из которого вышли, о необходимости оформления акта приёма-передачи дома. После подписания акта вы можете начать работу своего КСК.

3. Вопрос. Законно ли начисление пени на задолженность по целевым расходам в КСК? Если да, то с какой суммы задолженности начисляют пеню?

Начисление пени за просрочку платежа законно. Согласно статье 50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» при просрочке собственниками помещений обязательных платежей в счет общих расходов за каждый просроченный

день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, установленном законодательством.

При непогашении членом кооператива собственников помещений (квартир) задолженности в течение трех месяцев после установленной даты платежа без уважительных причин кооператив вправе обратиться в суд о принудительном взыскании задолженности.

4. Вопрос. Если объект кондоминиума не зарегистрирован, должны ли жильцы платить эксплуатационные расходы?

Согласно статье 32 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» объект кондоминиума должен быть зарегистрирован как единый комплекс в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

До регистрации объекта кондоминиума, сделки с общим имуществом не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общей собственности считается совершенной при совершении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности (ином вещном праве).

Таким образом, до регистрации объекта кондоминиума сделки участников кондоминиума, либо органа, управляющего объектом кондоминиума, связанные с общей собственностью, не приобретают юридической силы.

В то же время факт наличия или отсутствия регистрации кондоминиума не имеет отношения к обязанности оплачивать расходы на содержание жилья. Собственники помещений (квартир) согласно статье 50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» обязаны содержать общедомовое имущество вне зависимости от факта регистрации кондоминиума, так как это их имущество, и риск его разрушения лежит на собственниках, а не на КСК и не на государстве.

5. Вопрос. Должны ли оплачивать услуги КСК, если не заключен договор с собственниками помещений (квартир)? Обязан ли КСК инициировать заключение данного договора? Если договор с КСК не заключался, вправе ли собственники помещений (квартир) производить оплату денежных средств на содержание дома?

Статья 50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» не ставит в зависимость от наличия договора обязанность по оплате обязательных платежей со стороны собственников. В ней сказано, что собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в общих расходах по содержанию и использованию общего имущества соразмерно их доле. Обязанность по заключению договора не указана и не возложена ни на одну из сторон.

При этом в статье 47 данного Закона сказано, что общее собрание вправе принять к своему рассмотрению любые вопросы деятельности кооператива. Таким образом, обязанность по инициированию заключения договора может быть возложена собственниками на кооператив в протоколе или в уставе кооператива.

Обязательные платежи производятся ежемесячно, если Уставом кооператива не предусмотрено иное. Дополнительные расходы, не относящиеся к разряду обязательных и обеспечивающих необходимую эксплуатацию дома в целом, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их согласия.

6. Вопрос. Кто утверждает размер платы за аренду подвала в многоквартирном жилом доме?

Согласно статье 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» на собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

В связи с этим, размер арендной платы необходимо утверждать на общем собрании собственников помещений (квартир).

7. Вопрос. Во дворе нашего дома свои машины ставят не только жильцы, но и сотрудники ближайшего кафе. Недавно владелец кафе поставил ограждение для личного автотранспорта. Правомерны ли его действия?

Нет, действия не правомерны. Любые ограждения на придомовой территории незаконны. Необходимо обратиться в земельную инспекцию. Приоритет на придомовую территорию должен отдаваться жильцам близлежащих домов.

8. Вопрос. В жилом доме я арендую подвальное помещение, но жильцы дома против этого. Могу ли я в случае расторжения договора аренды с КСК требовать возврата денег за аренду и за проведённый в подвале ремонт?

В вашем случае всё зависит от того, на каких условиях был заключён договор аренды. Так, в случае, если жильцы сначала приняли положительное решение об аренде подвала, а потом поменяли его и нанесли вам материальный ущерб и в договоре прописано ваше право на возмещение данного вреда, то вы вправе требовать компенсацию.

Однако, если вопрос о компенсации всех улучшений, произведённых вами, в договоре не закреплён, то в этом случае с вами могут досрочно расторгнуть договор и вернуть арендную плату без каких-либо дополнительных выплат.

9. Вопрос. В подвале дома несколько собственников помещений (квартир) построили кладовки, для хранения санок, велосипедов, запасных столов, стульев и т. д. Могут ли в подвале располагаться кладовки и можно ли выкупить место в этом подвале?

Согласно статье 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» к общему имуществу относятся - части объекта condominiuma (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные, либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Подвал любого дома предназначен для эксплуатации общедомовых коммуникаций. По закону в подвале не могут располагаться вообще ничьи кладовки независимо от их нахождения по отношению к общедомовым сетям. Кроме того, пожарный надзор может вынести предписание на освобождение всего подвала и выписать штраф.

Поэтому другие собственники помещений (квартир) данного дома могут обратиться в суд с иском о разборе всех кладовок в подвале.

Оформить право собственности можно по факту получения письменного согласия всех остальных собственников помещений (квартир) дома.

10. Вопрос. Подскажите, кто является владельцем подвала в многоквартирном доме? Бывают ли вообще какие-либо документы на подвал? Что нужно, чтобы получить постоянное право на подвал?

Владельцами подвального помещения в многоквартирном жилом доме могут являться его жители, если данное помещение не находится в государственной или частной собственности третьих лиц. Как правило, документом на подвальное помещение является инвентарное дело жилого дома, где указаны все характеристики такого помещения.

В случае выкупа подвала к таким документам можно отнести акт на право собственности на земельный участок и свидетельство о регистрации прав на недвижимое имущество.

В случае регистрации кондоминиума таким документом является свидетельство о регистрации кондоминиума. Для получения каких-либо законных прав на подвальное помещение необходимо всегда согласие его собственников, которыми могут быть, в зависимости от обстоятельств, все вышеперечисленные категории граждан и юридических лиц.

11. Вопрос. Может ли КСК сдавать в аренду подвальные помещения, в случае если жильцы не давали на это согласия?

Согласно статье 31 Закона РК «О жилищных отношениях», общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

Согласно статье 34 Закона РК «О жилищных отношениях», собственники помещений (квартир) вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир).

В данном случае, КСК без согласия общего собрания собственников и принятия соответствующего решения не вправе предоставлять части общего имущества (в данном случае подвальное помещение) в аренду.

12. Вопрос. Кто имеет право пользоваться местом под лестницей в подъезде на 1-м этаже? Имеют ли право жильцы с других этажей ставить здесь свои велосипеды (загораживая при этом выход из подъезда)?

Согласно Закону «О жилищных отношениях», все места общего пользования, вне зависимости от этажей, находятся в общей собственности жильцов дома. Однако, это не означает, что кто-либо имеет право при этом загораживать выход из подъезда велосипедом. Для разъяснения ситуации вам нужно обратиться к органу управления объекта кондоминиума.

13. Вопрос. Имеет ли право компания, установившая домофон в подъезде, взимать ежемесячную плату с жильцов за обслуживание домофона? Не относится ли домофон после установки к дому, а следовательно, к расходам КСК?

Как правило, при установке домофона жителей предупреждают, что с них будет взиматься в последующем плата за техническое обслуживание в том или ином размере, что не делает неожиданным выставление дополнительного счета.

Поскольку у органов управления объектом кондоминиума отсутствуют специалисты необходимой квалификации для обслуживания данного оборудования, в связи с чем жителям необходимо на общем собрании совместно решить вопрос о дальнейшей эксплуатации данного оборудования. В случае найма необходимых специалистов и согласия на выполнение работ по обслуживанию домофонов согласно договору, КСК также может заниматься оказанием данных услуг за счет целевых взносов, уплачиваемых жильцами.

14. Вопрос. Наш дом обслуживает управляющая компания ТОО. В марте оно предложило повысить тариф - целевых взносов, но большинство собственников помещений (квартир) проголосовали против. Директором ТОО было принято решение о прекращении обслуживания нашего дома. Правомерно ли данное решение?

Если управляющая компания не хочет заниматься обслуживанием вашего дома — это её право. В соответствии со статьей 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» Вы можете избрать новую форму управления домом, организовать КСК и содержать свой дом самостоятельно.

15. Вопрос. Можно ли ознакомиться с документами о расходовании целевых взносов?

Жильцы вправе ознакомиться с документами, подтверждающими законность расходования денежных средств по дому, в любое время, написав заявление в КСК.

Кроме того, согласно статьи 43 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» в КСК должна быть создана ревизионная комиссия.

На основании статье 49 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», ревизионная комиссия КСК обязана проводить финансовую проверку каждого участка деятельности кооператива. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету правления кооператива и по представленной правлением годовой смете доходов и расходов.

В случае выявления нарушений по расходованию денежных средств жители могут обращаться в правоохранительные органы и требовать привлечения к ответственности председателя КСК.

Также согласно статье 50-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума должны быть отражены в отчете по управлению объектом кондоминиума, который представляется индивидуально собственнику помещения (квартиры) в письменной форме, либо в форме электронного документа каждый квартал по форме, утвержденной уполномоченным органом, до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом.

В отчете по управлению объектом кондоминиума также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума, в случае их наличия.

16. Вопрос. Жильцы нашего дома хотят на общем собрании изменить размер целевых взносов: для 2-комнатной – 200 тенге, 3-комнатной – 300 тенге, а на ремонт собирать дополнительно. Можно ли так поступить?

Согласно статье 50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» размеры расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе.

Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение.

Размер доли определяется отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуральном виде.

Размер взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливается общим собранием собственников квартир и может быть распределены соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их письменного согласия.

17. Вопрос. Предусмотрено ли финансирование КСК из бюджета города или все затраты по содержанию дома возлагаются на жильцов?

Финансирование КСК из бюджета города не предусмотрено. Содержание дома возлагается на жильцов, проживающих в нем. Для этого собственники помещений

(квартир) ежемесячно должны уплачивать взносы (платежи) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта condominiuma.

Таким образом, обязательные ежемесячные взносы (платежи) идут только на содержание и ремонт помещений общего пользования и оборудования, находящегося в таких помещениях.

Ремонт помещений, находящихся в частной собственности жильцов (то есть квартир), производится за счет самих собственников.

18. Вопрос. С какого времени вступают в юридические отношения правление КСК и собственники квартир?

Юридические отношения между Правлением КСК и собственником квартиры наступают с момента регистрации прав на недвижимость, а со стороны Правления с момента регистрации КСК.

19. Вопрос. Что делать, если КСК отказывается спускать воду в стояке для замены радиатора в квартире? Действительно ли в отопительный период этого нельзя делать категорически или есть какие-то варианты и исключения?

Если радиатор необходимо отремонтировать, и он может стать причиной аварии и причинения вреда здоровью жильцам и их имуществу, никакие доводы и отказы по проведению ремонта и сливу воды не принимаются. Если случится залив, воду всё равно надо будет отключать и проводить ремонт. Отказ необходимо зафиксировать на сотовый телефон или составить акт.

Бывают ситуации, когда аномальный мороз не позволяет отключить систему отопления, но тогда работают индивидуально: накладывают хомут на радиатор или отключают квартиру, снижают давление, в общем, действуют по обстоятельствам, но как только чуть потеплеет, всё равно меняют.

20. Вопрос. Соседи с 9-го этажа пробрили лестницу на крышу и сделали там дополнительные комнаты. Утепили их пенопластом, а он запрещён, потому что считается легковоспламеняемым. Как можно проверить законность перепланировки и использование пенопласта?

Необходимо написать заявление в ГАСК и потребовать обследования квартиры соседей с предоставлением письменного ответа. В течение 30 дней вам должны предоставить ответ о том, законно ли соседи улучшили свои жилищные условия.

Если волнует пожаробезопасность, необходимо написать аналогичное заявление в ЧС города.

21. Вопрос. В нежилом помещении на 1-м этаже нарушена проектная схема отопления. Владелец установил металлопластиковые радиаторы, соединив их трубами диаметром 15 мм, в результате чего пять квартир (по стояку) весь отопительный сезон не получают тепло в полном объёме. Сосед на контакт не идёт. Каким образом воздействовать на него?

Согласно статье 38 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», при заблаговременном уведомлении собственники помещений (квартир) обязаны предоставить доступ в свои квартиры для обследования общедомовых коммуникаций. По факту отказа от предоставления доступа можно сразу обратиться в суд с иском о понуждении в предоставлении доступа и заактивировать имеющиеся нарушения.

Также параллельно необходимо обратиться к поставщику тепловой энергии, их сотрудники также имеют право на доступ и осмотр внутриквартирного оборудования. Они вправе составить акт и вынести предписание о восстановлении старой системы отопления. Если на руках будут документы о том, что система отопления в квартире не соответствует нормативам, в суде можно ставить вопрос о понуждении

к восстановлению системы отопления. Также можете требовать взыскания убытков, которые вы понесли в результате подачи тепла ненадлежащего качества.

22. Вопрос. Над моей квартирой находится перепланированная квартира, недавно в ней прорвало стояк горячего водоснабжения, который находится в замурованном коробе. Сосед отказывается вскрывать короб и требует отремонтировать его в случае вскрытия. Насколько правомерны его требования и какие действия мне необходимо осуществить?

Необходимо подать на него в суд иск о заливе. Действия соседа неправомерны, так как доступ к коммуникациям дома не может включать условий о разборе коробов коробов просто не должно быть на коммуникациях.

23. Вопрос. Мы заселились в новостройку. Государственного акта о приёмке дома ещё нет. Имею ли я право не вступать в КСК до подписания этого документа?

До тех пор, пока нет акта о приёмке дома, ваше домостроение не получит статуса жилого дома. Таким образом, на базе данного незаконченного строительства не может образоваться КСК, так как общедомовой собственности может и не возникнуть, если дом не сдан в эксплуатацию.

В соответствии со статьей 73 Главы 11 «Приемка объектов строительства в эксплуатацию» приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта производятся заказчиком при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и наличии декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту.

Вместе с тем, учитывая, что данное положение может при нашей действительности тянуться годами, собственники помещений (квартир) заинтересованы в надлежащем содержании имущества своего дома и рискуют потерять его в случае отсутствия платежей.

Необходимо найти золотую середину, позволяющую спокойно пережить данное время до приёмки дома в эксплуатацию (то есть провести общее собрание жильцов дома и принять решение о содержании общего имущества).

24. Вопрос. КСК при оплате коммунальных услуг не даёт кассовый чек, а лишь от руки написанную расходную накладную. Насколько это правомерно?

Подобные действия неправомерны. Налоговый кодекс Республики Казахстан предусматривает в правлении КСК, который собирает наличные денежные средства у собственников, обязательное наличие аппарата с фискальной памятью. В данном случае вы вправе обратиться в налоговый комитет по месту жительства.

25. Вопрос. Мы вывели квартиру из жилого фонда. Можно ли нам теперь не оплачивать расходы на содержание дома?

В соответствии со статьей 37 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» собственник нежилого помещения не обязан участвовать в общих расходах, относящихся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с использованием жилыми помещениями.

Расходы, относящиеся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с использованием нежилыми помещениями, несут собственники таких помещений.

Собственник нежилого помещения не может участвовать в решении вопросов кондоминиума, не затрагивающих его интересов.

В решении вопросов, затрагивающих исключительно интересы собственников нежилых помещений, не могут участвовать другие собственники. Исключением являются вопросы, касающиеся использования общего имущества.

Таким образом, владельцы квартир, выведенных из жилого фонда, должны нести расходы на содержание дома наравне с другими жильцами, в частности, оплачивать техническое обслуживание труб горячей, холодной воды, канализации, отопления, газового оборудования.

26. Вопрос. Имеют ли право пользоваться выходами в подъезд работники офисного помещения? Как доказать, что работники офисного помещения сорят и курят в подъезде, так как на предупреждения нет реакции?

Во – первых, необходимо составить с соседями акт о поведении нарушителей, вызвать наряд полиции, написать заявление. Подъезд дома не является комнатой для курения сотрудников офисов, снимите всё происходящее на камеру сотового телефона и вызывайте полицию.

Согласно статье 4 Закона Республики Казахстан нежилые помещения должны быть изолированы от жилых помещений и не иметь общего входа (выхода).

Таким образом, важно знать, что за собственниками офисов закрепляется обязанность закрывать вход в подъезд и пользоваться отдельной входной группой. Если этого не делается, необходимо написать жалобу в ГАСК.

27. Вопрос. Как определяется доля собственника квартиры в общем имуществе объекта кондоминиума?

В соответствии с пунктом 3 статьи 31 Закона «О жилищных отношениях», доля каждого собственника помещений или иного правообладателя в общем имуществе неотделима от индивидуальной (раздельной) собственности на принадлежащее ему помещение.

Размер доли определяется отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и площадей нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуральном виде.

28. Вопрос. Каковы условия предоставления жилищной помощи?

В соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства РК от 30 декабря 2009 года № 2314, основным критерием получения жилищной помощи является уровень коммунальных затрат в общем доходе семьи.

Если в общей совокупной сумме доходов населения совокупные затраты на коммунальные услуги, оплату абонентской платы за телефон, расходы на проведение ремонта и эксплуатационные работы превышают доли предельно допустимых расходов, то на эту разницу начисляется жилищная помощь.

29. Вопрос. Можно ли запретить собственнику квартиры делать в своей квартире ремонт, при котором нарушается вентиляционная шахта дома?

Да, можно. В соответствии со статьей 40 Закона РК «О жилищных отношениях» переделка помещения собственником, включая перепланировку и переоборудование, связанная с производством работ, угрожающих общему имуществу или ухудшающих его, запрещается.

Вентиляционные системы многоквартирного жилого дома как раз относятся к такому имуществу и при их порче или изменении могут страдать другие жильцы этого дома.

30. Вопрос. Имеет ли право собственник квартиры увеличивать площадь своей квартиры путем захвата части подъезда, либо пользования в личных целях часть подъезда (кладовые, склады)?

В соответствии со статьей 41 Закона РК «О жилищных отношениях» изменение границ между помещениями, а также между помещением и общим имуществом допускается с соблюдением строительных норм и правил, а также иных обязательных требований безопасности.

При этом предусмотрено, что изменение границ между соседними (смежными) помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих помещений.

Изменение границ между помещением и общим имуществом может производиться только с согласия других собственников и органа управления объектом condomиниума.

31. Вопрос Что такое энергоаудит и что он в себя включает?

В соответствии с п.9 статьи 1 Закона РК «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности», энергетический аудит (энергоаудит) представляет собой сбор, обработку и анализ данных об использовании энергетических ресурсов в целях оценки возможности и потенциала энергосбережения и подготовки заключения.

Отчет по энергоаудиту включает в себя результаты комплексного энергетического обследования здания, в том числе результаты инструментального измерения наиболее важных параметров: (температура воздуха и влажность в помещении, освещенность, расход вентиляционного воздуха и другие параметры, влияющие на энергопотребление здания).

32. Вопрос. Как проводится техническое обследование многоквартирного жилого дома?

Согласно пункту 1 статьи 41-2 Техническое обследование общего имущества объекта condomиниума организуется жилищной инспекцией.

Цель технического обследования заключается в определении фактического технического состояния здания и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, или реконструкции на объекте.

Техническое обследование производится специализированной научно-исследовательской или проектно-испытательской организацией, имеющей соответствующую лицензию (аккредитацию) на право осуществления указанной деятельности, после получения соответствующего технического задания.

33. Вопрос. Позволяет ли установка теплосчётчиков экономить тепловую энергию, отпускаемую в здание?

Основная задача теплосчётчиков – отражение реальной величины тепловой энергии, потреблённой за определённое время системой теплоснабжения здания.

Жители, имея такой прибор, начнут платить за потреблённую тепловую энергию не по нормативам, как сейчас, а уже по фактическому потреблению.

Установка прибора учета - это лишь первый этап по повышению энергоэффективности дома.

Помимо теплоучёта, жителям необходимо выполнить ряд мероприятий, направленных на модернизацию и ремонт существующих систем теплоснабжения и теплоснабжения, установку автоматического теплового пункта (АТП), настроить гидравлическую и температурную регулировку внутренних систем теплоснабжения, провести изоляцию тепловой системы и, конечно, предотвратить потери – остеклить окна, утеплить подъезды, закрыть подвалы.

34. Вопрос. Какая выгода от установки АТП?

Автоматизированный тепловой пункт, или сокращенно АТП, позволяет автоматически регулировать подачу тепла в дом в зависимости от температуры окружающего воздуха. Так, например, отопительный сезон начинается, как правило, 15 октября и завершается 15 апреля. Но зачастую в октябре-ноябре, и в марте-апреле в дневное время температура воздуха выше нуля градусов. А объем подаваемого тепла такой же, как при минусовых температурах.

Таким образом, при понижении температуры наружного воздуха автоматически увеличиваются объемы подаваемого в дом тепла, при повышении температуры, соответственно, снижаются.

В целом установка АТП позволяет экономить затраты на оплату тепловой энергии в среднем на 30 процентов.

35. Вопрос. Что такое капитальный ремонт?

Капитальный ремонт комплекс работ, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений, или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов. Капитальный ремонт проводится с целью восстановления ресурса здания с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

36. Вопрос. Что такое реконструкция здания?

Реконструкция здания комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменениями основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности), функционального назначения, заменой отдельных конструкций или их элементов, осуществляемых в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг, максимального устранения физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

37. Вопрос. Что такое текущий ремонт здания?

Текущий ремонт здания комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Производится с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей.

38. Вопрос. Для чего нужен учет тепловой энергии?

Задача учета тепловой энергии – учет горячего водоснабжения и тепла, затраченного на обогрев помещений.

Чем больше через систему отопления протекло горячей воды и чем больше эта вода в ней остыла, тем больше помещение получило тепла.

Таким образом, прибор учета тепловой энергии непрерывно измеряет расход и температуру горячей воды (а иногда еще и давление) и затем на основе этих данных рассчитывает потребленное тепло.

39. Вопрос. Что такое поверка прибора учета?

Согласно подпункту 18 статьи 1 Закона Республики Казахстан «Об обеспечении единства измерений», под поверкой средств измерений понимается совокупность

операций, выполняемых государственной метрологической службой или другими аккредитованными юридическими лицами в целях определения и подтверждения соответствия средств измерений установленным техническим и метрологическим требованиям.

40. Вопрос. В каких случаях производится внеочередная поверка приборов коммерческого учета тепловой энергии?

Согласно пункту 25 Правил пользования тепловой энергией, утвержденных приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 18.12.2014 года, поверка (внеочередная поверка) приборов коммерческого учета осуществляется в случаях:

- 1) истечения межповерочного интервала;
- 2) сомнения в достоверности их показаний по заявлению потребителя или энергопередающей (энергопроизводящей) организации;
- 3) обнаружение потребителем или энергопередающей (энергопроизводящей) организацией неисправностей приборов коммерческого учета, влияющих на точность производимых измерений.

41. Вопрос. Кто обеспечивает гарантийное обслуживание установленных приборов учета?

Согласно условиям договоров, заключенных с поставщиками приборов и услуг, победителями тендера на проведение работ по приобретению и установке приборов учета тепла, предоставляется гарантийный срок эксплуатации прибора и работ 12 месяцев со дня принятия работ по его установке.

42. Вопрос. Кто является балансодержателем прибора учета тепловой энергии?

В соответствии с Правилами согласования размера и механизма взимания платы за приобретение и установку приборов учета регулируемых коммунальных услуг (товаров, работ), утвержденных Приказом Председателя Агентства по регулированию естественных монополий от 07.08.2006 №192-ОД (далее Правила), прибор учета тепловой энергии, установленный в жилом доме после полной оплаты жильцами стоимости самого прибора и работ по его установке, становится общедолевой собственностью жильцов, поэтому будет передан на баланс КСК, на чьем техническом и эксплуатационном обслуживании находится жилой дом, в котором произведена его установка. После передачи теплового счетчика на баланс КСК техническое обслуживание должно производиться ими самостоятельно.

43. Вопрос. Как узнать границы придомовой территории?

Определить юридически закрепленные размеры и границы земельного участка, можно по акту на земельный участок для обслуживания объекта кондоминиума. Этот акт обычно находится у органа управления объектом кондоминиума. Если акт найти не удастся, можно получить информационную справку о зарегистрированных правах в местном Центре по недвижимости, где будет указана площадь земельного участка.

44. Вопрос. Может ли производиться строительство на придомовой территории?

Земельный участок, предназначенный для обслуживания объекта кондоминиума, принадлежит на праве общей частной собственности всем собственникам соответствующих помещений в доме.

В соответствии с пунктом 2 статьи 188 Гражданского кодекса Республики Казахстан, только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В соответствии со статьей 264 этого кодекса собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права. Следовательно,

без согласия всех собственников, никакое строительство или иное использование земельного участка, предоставленного для обслуживания кондоминиума, незаконно.

45. Вопрос. Кто является собственником приборов учета, расположенных в квартире?

В соответствии с пунктом 15 Правил согласования размера и механизма взимания платы за приобретение и установку приборов учета регулируемых коммунальных услуг (товаров, работ), утвержденных Приказом Председателя Агентства по регулированию естественных монополий от 07.08.2006 №192-ОД (далее Правила) прибор учета регулируемых коммунальных услуг (товаров, работ) переходит в собственность потребителя после оплаты потребителем Субъекту всей стоимости приобретения и установки данного прибора учета регулируемых коммунальных услуг (товаров, работ).

Таким образом, после установки и оплаты стоимости собственником прибора учета является собственник квартиры.

46. Вопрос. На какие расходы предусмотрено оказание жилищной помощи?

В соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314 (далее – Правила), жилищная помощь предоставляется за счет средств местного бюджета малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно проживающим в данной местности, на оплату:

1) расходов на содержание жилого дома (жилого здания) семьям (гражданам), проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах) или являющимся нанимателями (поднанимателями) жилых помещений (квартир) в государственном жилищном фонде;

2) потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций, семьям (гражданам), являющимся собственниками или нанимателями (поднанимателями) жилища;

3) арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

47. Вопрос. Какие документы необходимы для получения жилищной помощи?

Согласно Правилам предоставления жилищной помощи, утвержденным постановлением Правительства РК от 30 декабря 2009 года № 2314, для назначения жилищной помощи граждан (семья) обращается в уполномоченный орган с заявлением и представляет следующие документы:

- 1) копию документа, удостоверяющего личность заявителя;
- 2) копию правоустанавливающего документа на жилище;
- 3) копию адресной справки;
- 4) документы, подтверждающие доходы семьи;
- 5) счета о размерах ежемесячных взносов на содержание жилого дома (жилого здания);
- 6) счета на потребление коммунальных услуг;
- 7) квитанцию-счет за услуги телекоммуникаций или копию договора на оказание услуг связи;
- 8) счет о размере арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предъявленный местным исполнительным органом.

48. Вопрос. Что такое термомодернизация и из чего она состоит?

Термомодернизация – это комплекс мер по улучшению теплотехнических характеристик ограждающих конструкций здания за счет утепления полов, стен, кровли дома, т.е.:

- замена приборов учета тепловой и электрической энергии;
- установка автоматизированных тепловых пунктов (АТП);
- ремонт и утепление крыши;
- ремонт и утепление подъездов;
- ремонт и термоизоляция фасадов;
- замена деревянных окон на теплоэнергосберегающие окна;
- капитальный ремонт подвальных помещений;
- капитальный ремонт инженерных сетей.

Весь данный комплекс мер даст Вам возможность существенно экономить денежные средства на оплату коммунальных платежей и содержание жилого дома.

49. Вопрос. Согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях» собственники помещений (квартир) для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счёт КСК определённую сумму в расчёте на 1 кв. м полезной площади помещения. Что входит в полезную площадь?

В статье 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» указаны основные понятия:

полезная площадь - сумма жилой и нежилой площадей жилища;

жилая площадь жилища - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами.

Таким образом, платеж за капитальный ремонт будет производиться с площади квартиры, без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас.

50. Вопрос. Понятие кондоминиума?

Кондоминиум - форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

51. Вопрос. Понятие объекта кондоминиума?

Объект кондоминиума - единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно пункту 3 Правил государственной регистрации объекта кондоминиума объектом кондоминиума признается имущественный комплекс, состоящий из земельного участка, первичных и вторичных объектов, на который устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан собственность на недвижимое имущество в форме кондоминиума.

Таким образом, к объектам кондоминиума относится все, что сопровождает ваш дом – лифты, шахты, кладовки, крыша, лоджии, балконы и прочее.

52. Вопрос. Как зарегистрировать объект кондо-миниума?

В течение пятнадцати рабочих дней со дня образования орган управления объектом кондоминиума обязан выполнить функции, связанные с регистрацией объекта кондоминиума.

До регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общей собственности считается совершенной при совершении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности (ином вещном праве).

Необходимо отметить, что при первоначальной регистрации кондоминиума изготовление технического паспорта на объект кондоминиума производится за счет бюджетных средств.

53. Вопрос. Для чего нужно регистрировать объект кондоминиума?

Объект кондоминиума должен быть зарегистрирован как единый комплекс в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Актуальность регистрации данной формы собственности обусловлена, в первую очередь, готовностью и желанием граждан не зависеть от внешних обстоятельств и следить за своим объектом недвижимости самостоятельно.

Еще одной причиной для государственной регистрации прав на объекты кондоминиума является прилегающий земельный участок. Если право на объекты кондоминиума зарегистрировано, то в том числе зарегистрированы коллективные права на землю (так как право на недвижимость и на землю, на которой она стоит, неразрывны), которая прилегает к дому, и распоряжаться ей на свое усмотрение по договоренности с остальными жильцами.

54. Вопрос. Кто признается участником кондоминиума?

Участниками кондоминиума признаются физические и юридические лица, которым принадлежат на праве частной собственности, праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления или ином вещном праве жилые и (или) нежилые помещения объекта кондоминиума.

55. Вопрос. Кто может быть уполномоченным представителем участников кондоминиума при государственной регистрации?

Регистрация объекта кондоминиума осуществляется по заявлению участника кондоминиума либо уполномоченного представителя собственников.

При регистрации объекта кондоминиума уполномоченными представителями участников кондоминиума признаются:

- 1) лицо, избранное на общем собрании участников кондоминиума;
- 2) любой участник кондоминиума, если размеры долей в общем имуществе определяются в порядке, предусмотренном законодательным актом о жилищных отношениях.

В случае, когда заявление о регистрации объекта кондоминиума подает лицо, избранное на общем собрании участников кондоминиума, его полномочия определяются протоколом собрания собственников помещений (квартир).

56. Вопрос. Какие существуют формы управления объектом кондоминиума?

Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников. Такими формами являются:

- 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.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники жилых помещений самостоятельно осуществляют управление, а для содержания общего имущества или выполнения работ по его ремонту на основании решений общего собрания заключают договоры с соответствующими сервисными организациями.

Управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно кооперативом собственников квартир (КСК), но при этом для сервисного обслуживания дома КСК должны привлечь сервисные организации.

Управление многоквартирным жилым домом (МЖД) осуществляется управляющим (индивидуальным предпринимателем), либо управляющей компанией, в соответствии с договором, заключаемым на основании решения общего собрания собственников жилья. А обслуживание МЖД обеспечивается управляющей компанией, путем найма соответствующих сервисных организаций.

57. Вопрос. Какие функции осуществляет орган управления объектом кондоминиума?

Орган управления объектом кондоминиума осуществляет следующие функции:

- 1) организацию проведения собраний, письменного опроса собственников помещений (квартир);
- 2) оформление протоколов собрания собственников помещений (квартир) и листов голосования при проведении письменного опроса;
- 3) доведение в письменном виде до сведения новых собственников помещений (квартир) информации о ранее принятых общим собранием собственников помещений (квартир) решениях;
- 4) организацию выполнения решений собрания собственников помещений (квартир);
- 5) заключение и контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности;
- 6) представление интересов собственников помещений (квартир) по вопросам общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) иные функции, определенные законодательством Республики Казахстан.

58. Вопрос. Как определяется срок полномочий физического или юридического лица при управлении объектом кондоминиума?

Сроки и объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или юридическому лицу, определяются на основе типового договора управления объектом кондоминиума.

59. Вопрос. Может ли орган управления объектом кондоминиума (КСК) осуществлять иную деятельность, не относящуюся к объекту кондоминиума?

Осуществление органом управления объектом кондоминиума (КСК) в объекте кондоминиума сервисной и иной, не относящейся к объекту кондоминиума деятельности, запрещается.

60. Вопрос. Что делать, если со дня образования condominiuma собственники помещений (квартир) не могут прийти к единому соглашению о выборе формы управления объектом condominiuma?

Собственники помещений (квартир) в месячный срок со дня образования condominiuma должны на общем собрании решить вопрос о форме управления объектом condominiuma. До такого решения по обязательствам, связанным с объектом condominiuma как с единым комплексом, а также централизованным обеспечением жилого дома коммунальными услугами, собственники отвечают солидарно.

При недостижении соглашения между собственниками помещений (квартир) о выборе формы управления объектом condominiuma в выше указанный срок, жилищная инспекция при вводе в эксплуатацию жилого дома (жилого здания) определяет на трехмесячный срок обслуживающую организацию, которая осуществляет функции органа управления объектом condominiuma.

61. Вопрос. Какую ответственность предусматривает нарушение органом управления объектом condominiuma сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект condominiuma?

В соответствии со статей 320 КоАП, нарушение органом управления объектом condominiuma сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект condominiuma в банках второго уровня в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, влечет предупреждение. Данное действие (бездействие), совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, влечет штраф на физических лиц в размере десяти, на юридических лиц - в размере двадцати месячных расчетных показателей.

62. Вопрос. Что такое содержание объекта condomini-a?

Содержание объекта condominiuma - совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектом сервисной деятельности в соответствии с договором, заключаемым с органом управления объектом condominiuma.

63. Вопрос. Какие права и обязанности у собственников помещений (квартир) в condominiуме?

Все собственники помещений (квартир) участники condominiuma имеют равные права управления общим имуществом.

Собственник помещения (квартиры) в condominiуме наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

Необходимо отметить, что проживание собственников в другом месте, а также передача права пользования помещением другим лицам не влекут за собой ограничения прав собственника помещения и не освобождают его от обязанностей, налагаемых на собственника законодательством, соглашением собственников или Уставом объединения собственников по управлению объектом condominiuma.

Собственники помещений (квартир) обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

64. Вопрос. Может ли арендатор помещения (не собственник) участвовать в управлении объектом condominiума?

Наниматель (арендатор) помещения, а также другие лица, не являющиеся его собственниками (иными правообладателями) или их представителями, не имеют права голоса и не могут иным образом участвовать в управлении объектом condominiuma,

но обязаны соблюдать правила, общие для всех жильцов и нанимателей (арендаторов) помещений объекта кондоминиума.

65. Вопрос. Как образуется объекта кондоминиума?

В жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений (квартир), образуется кондоминиум.

Следует отметить, что каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

66. Вопрос. Обязаны ли собственники помещений (квартир), не участвующие в управлении делами кооператива, нести какие-либо денежные затраты в содержании объекта кондоминиума?

Собственники помещений, не участвующие в управлении делами кооператива, наряду со всеми членами кооператива обязаны принимать соразмерное денежное и (или) трудовое участие в содержании объекта кондоминиума, исполнять все решения органов управления объекта кондоминиума, относящиеся к содержанию и использованию общего имущества и обеспечивающие прочность и безопасность эксплуатации дома.

67. Вопрос. Понятие расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума?

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума - это обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума, содержание земельного участка, на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов.

68. Вопрос. Как осуществляется содержание общего имущества объекта кондоминиума?

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется путем:

1) проведения текущего и капитального ремонта в соответствии со строительными нормами, экологическими требованиями и нормативами, мероприятиями по санитарно-техническому обслуживанию;

2) соблюдения норм экологической безопасности в местах складирования коммунальных отходов;

3) текущего технического, санитарного содержания общего имущества объекта кондоминиума, общедомовых инженерных систем и оборудования, земельного участка;

4) расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

5) капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, либо его отдельных строительных конструкций, общедомовых инженерных систем и оборудования.

69. Вопрос. Как устанавливаются размеры расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа?

Каждый собственник помещения (квартиры) обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта condominiumа.

Расходы на содержание общего имущества объекта condominiumа производятся ежемесячно.

Размеры расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта condominiumа, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их письменного согласия.

70. Вопрос. В каких случаях представители органов управления объектом condominiumа (работники КСК) могут потребовать допуска к помещению у собственника помещения (квартиры)?

Представители органа управления объектом condominiumа (к примеру: слесарь, сантехник, электрик и т.д.) могут потребовать допуска к помещению у собственника помещения (квартиры) в случае необходимости проверки состояния общего имущества, ремонта или замены общего имущества, которые могут быть произведены лишь из данного помещения (квартиры). При этом, они обязаны заблаговременно письменно уведомить собственника помещения (квартиры) либо другого проживающего.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

71. Вопрос. Как собственник помещения (квартиры) может контролировать расходы на содержание общего имущества объекта condominiumа?

Расходы на содержание общего имущества объекта condominiumа должны быть отражены в отчете по управлению объектом condominiumа, который предоставляется индивидуально собственнику помещения (квартиры) в письменной форме либо в форме электронного документа каждый квартал по форме, утвержденной уполномоченным органом, до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом.

В отчете по управлению объектом condominiumа также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта condominiumа, в случае их наличия.

72. Вопрос. Как формируется отчет по управлению объектом condominiumа?

Отчет по управлению объектом condominiumа составляется согласно типовой форме отчета по управлению объектом condominiumа, утвержденного Приказом 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».

КСК обязан в отчете по управлению объектом condominiumа указать доходы по:

- ежемесячным взносам собственников помещений (квартир) на содержание и ремонт общего имущества;
- взносам собственников помещений (квартир) для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества (сберегательный счет);
- оплатам за сданное в аренду (найм) общее имущество;
- иным поступлениям (добровольные частные инвестиции и другие).

Также, в данном отчете должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта condominiumа, в случае их наличия.

За нарушение органом управления объектом condominiumа сроков представления ежеквартального отчета по управлению объектом condominiumа Кодексом Республики Казахстан «Об административных нарушениях» предусмотрено предупреждение, а также действие (бездействие), совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, - влечет штраф на физических лиц в размере десяти, на юридических лиц - в размере двадцати месячных расчетных показателей.

73. Вопрос. Кто несет ответственность за причинение ущерба любой части общего имущества?

Если собственник помещения (квартиры) наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб, либо возместить расходы по его устранению.

Такую же обязанность солидарно с собственником несут лица, проживающие в помещении либо использующие помещение, если они являются непосредственными причинителями ущерба.

74. Вопрос. Что такое общее имущество?

Общее имущество - это части объекта condominiumа (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

75. Вопрос. Какую работу должен выполнять субъект сервисной деятельности (физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по содержанию объекта condominiumа) при заключении договоров с КСК?

При заключении договоров между органом управления объектом condominiumа и субъектом сервисной деятельности в перечень услуг включается комплексное выполнение следующих работ:

- 1) плановые и внеплановые осмотры технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта condominiumа (за исключением газового, лифтового оборудования и мусоропровода, на которое составляются отдельные договоры с соответствующими организациями);
- 2) санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в домах без канализации - очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных);
- 3) озеленение;
- 4) дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования;
- 5) подготовка к весенне-летнему и зимнему периодам;
- 6) устранение аварий;
- 7) очистка вентиляционных каналов и дымоходов;
- 8) текущий ремонт общего имущества объекта condominiumа;
- 9) капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа;
- 10) обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции.

76. Вопрос. Может ли собственник помещения (квартиры) продать свою долю в общем имуществе?

Собственник помещения (квартиры) не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

77. Вопрос. Кому принадлежит земельный участок при жилом доме?

Земельный участок при жилом доме (жилом здании) принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности или на праве общего землепользования.

Участники кондоминиума, не являющиеся собственниками помещений объекта кондоминиума, приобретают на земельные участки право общего долевого постоянного землепользования.

78. Вопрос. Может ли собственник помещения отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности?

Собственник помещения (квартиры) не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

79. Вопрос. Как определяется доля собственников отдельного помещения в общем имуществе?

Отдельному помещению, принадлежащему нескольким собственникам, соответствует одна доля в общем имуществе с солидарной ответственностью собственников в общих обязательствах. Взаимоотношения между такими собственниками регулируются соглашением между ними.

В случае отсутствия устного или письменного соглашения каждый из собственников имеет равные неделимые права и обязанности, обусловленные собственностью на указанную долю в общем имуществе.

80. Вопрос. Какие вопросы требуют обязательного рассмотрения на собрании собственников помещений (квартир)?

Обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир) требуют следующие вопросы:

- 1) связанные с выбором или изменением формы управления объектом кондоминиума;
- 2) утверждения размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 3) принятия решения о заключении, об изменении или о расторжении договора управления объектом кондоминиума;
- 4) внесения изменений в правовой кадастр в органах юстиции;
- 5) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания);
- 6) связанные с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и (или) определением суммы ежемесячных взносов на накопление денег на сберегательном счете;
- 7) расходования денег, накопленных на сберегательном счете;
- 8) выбора и (или) отказа от услуг субъекта сервисной деятельности;
- 9) утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

81. Вопрос. Какое количество жителей должны присутствовать на собрании собственников помещений (квартир) для принятия того или иного решения?

Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир).

Если на собрании собственников помещений (квартир) при рассмотрении вопросов об утверждении размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, вопросов, связанных с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и (или) определением суммы ежемесячных взносов на накопление денег на сберегательном счете, о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, о выборе и (или) отказе от услуг субъекта сервисной деятельности, об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума проголосовали против предложенного решения не менее пятой части голосов от общего числа собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума, решение считается неприятым и требует повторного рассмотрения на общем собрании. При повторном рассмотрении для принятия решения по данному вопросу необходимо согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума.

82. Вопрос. Как производится подсчет голосов при принятии решения на собрании собственников помещений (квартир)?

Решение на собрании собственников помещений (квартир) принимается большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), непосредственно принимавших участие в собрании либо проголосовавших с использованием электронной цифровой подписи.

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

83. Вопрос. Как оформляется протокол собрания собственников помещений (квартир)?

Протокол собрания собственников помещений (квартир) оформляется в соответствии с Приложением 1 к приказу 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 кондоминиума».

В протоколе собрания собственников помещений (квартир) указываются:

- 1) местонахождение объекта кондоминиума;
- 2) дата, время проведения собрания;
- 3) общее количество собственников помещений (квартир);
- 4) количество присутствующих на собрании собственников помещений (квартир);
- 5) председатель и секретарь собрания;
- 6) повестка дня собрания;
- 7) лица, выступившие на собрании;
- 8) форма и итоги голосования;
- 9) решение, принятое собранием.

Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. К протоколу прилагается лист регистрации собственников помещений (квартир), участвовавших на собрании, с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров помещений (квартир).

Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

84. Вопрос. В каких случаях проводится письменный опрос у собственников помещений (квартир) и какова процедура проведения письменного опроса у собственников помещений (квартир)?

Письменный опрос проводится при невозможности обеспечить кворум при проведении общего собрания собственников помещений (квартир).

Каждый собственник помещения (квартиры) имеет при проведении письменного опроса один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), то он имеет соответствующее количество голосов.

Для организации проведения письменного опроса назначаются ответственные лица из числа собственников помещений (квартир).

Лист голосования по вопросам, вынесенным на проведение письменного опроса, доводится до каждого собственника помещения (квартиры).

Каждый лист голосования должен содержать порядковый номер, вопросы, внесенные для обсуждения, адрес, фамилию, имя, отчество (при его наличии) собственника помещения (квартиры), место для подписи, подпись руководителя органа управления объектом кондоминиума.

Письменный опрос считается состоявшимся, если в голосовании приняло участие не менее двух третей собственников помещений (квартир).

Итоги голосования подводятся на собрании собственников помещений (квартир). Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины собственников помещений (квартир).

В протоколе по итогам письменного опроса приводятся сводные данные по листам голосования. Листы голосования являются обязательным приложением к протоколу и хранятся совместно.

Следует отметить, что решение, принятое путем письменного опроса, является обязательным для всех собственников помещений (квартир).

85. Вопрос. Образование кооператива собственников помещений (квартир)?

Кооператив собственников помещений (квартир) - это некоммерческая организация, создаваемая собственниками помещений (квартир) для совместного управления общим имуществом объекта кондоминиума.

Для управления многоквартирным жилым домом или группой домов могут образовываться кооперативы собственников помещений, а для домов, не имеющих встроенных нежилых помещений, кооперативы собственников квартир. Правовое положение кооператива собственников квартир тождественно правовому положению кооператива собственников помещений.

Кооператив собственников помещений (квартир) может состоять из двух или более участников кондоминиума.

86. Вопрос. Какова процедура проведения учредительного собрания кооператива собственников помещений (квартир)?

Извещение о проведении учредительного собрания должно быть доведено инициаторами создания кооператива до собственников каждого помещения (квартиры) не менее чем за десять дней до намеченного дня проведения собрания.

Учредительное собрание кооператива признается состоявшимся, если на нем присутствовало не менее половины собственников помещений (квартир) - участников кондоминиума или их доверенных лиц.

В случае, если на собрании присутствует менее половины собственников помещений (квартир) или их доверенных лиц, собрание признается несостоявшимся.

О созыве повторного собрания и проведении письменного опроса собственники помещений (квартир) извещаются не менее чем за десять календарных дней до намеченного дня созыва. Письменный опрос мнения более двух третей собственников помещений (квартир) по вопросам повестки дня проводится органом управления объектом кондоминиума или инициаторами создания кооператива собственников помещений (квартир) до повторного собрания.

Повторное собрание признается состоявшимся независимо от числа его участников. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь. Результаты письменного опроса включаются в протокол повторного собрания.

Каждый собственник помещения имеет на учредительном собрании один голос. Собственник нескольких помещений имеет соответствующее количество голосов.

Решение учредительного собрания принимается двумя третями голосов участников собрания или их доверенных лиц.

87. Вопрос. Какие документы требуются для регистрации или перерегистрации КСК?

КСК считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации или перерегистрации в соответствии с установленным порядком.

Для регистрации или перерегистрации кооператива собственников помещений (квартир) в регистрирующий орган предоставляются:

- 1) заявление;
- 2) протокол учредительного собрания собственников помещений (квартир) в объекте кондоминиума или протокол с листами голосования по итогам письменного опроса;
- 3) устав кооператива собственников помещений (квартир);
- 4) государственный акт о регистрации или перерегистрации объекта кондоминиума;
- 5) документ, удостоверяющий местонахождение юридического лица;
- 6) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию (перерегистрацию) юридического лица.

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

88. Вопрос. Как избирается председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)?

Председатель правления кооператива избирается учредительным собранием кооператива собственников помещений (квартир).

Жилищная инспекция вправе рекомендовать общему собранию собственников помещений (квартир) кандидатуру на должность председателя правления кооператива.

Рекомендуемая кандидатура на должность председателя правления кооператива должна соответствовать квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом.

89. Вопрос. Каким квалификационным требованиям должен соответствовать председатель правления КСК?

Согласно приказу Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 мая 2012 года № 215 «Об

утверждении Квалификационных требований, предъявляемых к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир)», к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир) предъявляются следующие требования:

- 1) высшее (или после вузовское) образование по соответствующей специальности;
- 2) стаж работы на руководящих должностях в организации не менее пяти лет и (или) опыт работы в сфере обслуживания объектов кондоминиума не менее двух лет;
- 3) наличие степени «Магистр делового администрирования» или дополнительного образования в области управления (менеджмента) (желательно);

- 4) знание действующего законодательства Республики Казахстан (Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года, Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) от 1 июля 1999 года, Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 30 января 2001 года, Трудовой кодекс Республики Казахстан от 15 мая 2007 года, Законы Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года, «О естественных монополиях и регулируемых рынках» от 9 июля 1998 года, «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года, Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительством Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года № 1822, Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденные постановлением Правительством Республики Казахстан от 1 декабря 2011 года № 1421, иные нормативно-технические документы в сфере управления объектом кондоминиума);

- 5) иметь навыки оперативного принятия и реализации управленческих решений, планирования работы и контроля, ведения деловых переговоров, публичных выступлений, анализа и прогнозирования последствий принимаемых управленческих решений, организации работы по взаимодействию с государственными органами и поставщиками коммунальных услуг, практического применения нормативных правовых актов, разработки организационно - распорядительных документов, работы со служебными документами, владения компьютерной и другой организационной техникой.

90. Вопрос. Какие компетенции у правления КСК?

Правление осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания членов кооператива собственников помещений (квартир). В компетенцию правления, в частности, входит:

- 1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;

- 2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;

- 3) представление отчета по управлению объектом кондоминиума с периодичностью один раз в квартал;

- 4) заключение договоров от имени кооператива;

- 5) управление объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума;

- 6) прием на работу работников для управления объектом кондоминиума и увольнение их в соответствии с утвержденным на общем собрании собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума штатным расписанием;

- 7) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- 8) созыв и организация проведения общего собрания или письменного опроса;

- 9) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.

91. Вопрос. Как определяется количество коммунальных услуг на общедомовые нужды?

Количество коммунальных услуг, расходуемых на общедомовые нужды, определяется на основании показаний общедомовых приборов учета, а при их отсутствии - по установленной мощности, либо по нормам потребления, утвержденным государственным органом, осуществляющим руководство в сферах естественных монополий и на регулируемых рынках.

92. Вопрос. Какие последствия могут быть при просрочке собственниками помещений обязательных платежей?

При просрочке собственниками помещений обязательных платежей в счет общих расходов за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, установленном законодательством.

При непогашении задолженности в течение трех месяцев после установленной даты без уважительных причин, кооператив вправе обратиться в суд о принудительном взыскании задолженности.

Обращение взыскания производится в том же порядке, который установлен законодательством Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества.

93. Вопрос. Какие права имеют кооперативы собственников помещений (квартир)?

Кооперативы собственников помещений (квартир) имеют право:

1) объединяться на добровольной основе в ассоциацию (союзы) в порядке, установленном законами Республики Казахстан;

2) вносить предложения по разработке нормативных правовых актов или передавать на рассмотрение уполномоченного органа инициативные проекты таких актов;

3) вносить в уполномоченный орган предложения по совершенствованию жилищно-коммунальных отношений;

4) обращаться с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в суды Республики Казахстан;

5) совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

94. Вопрос. В каких случаях может быть прекращен кооператив собственников помещений?

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

1) при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;

2) по решению, принятому собственниками помещений (квартир) о переходе на другую форму управления объектом кондоминиума;

3) по решению, принятому собственниками помещений (квартир), не восстанавливать поврежденные (разрушенные) части жилого здания при повреждении (разрушении) более пятидесяти процентов здания вследствие пожара, землетрясения или иного бедствия;

4) при прекращении деятельности кондоминиума.

95. Вопрос. Какая компетенция общего собрания членов кооператива?

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона, к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) установление необходимости внесения изменений в Устав, изменение и принятие других правил и положений;

- 2) избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждений;
- 3) утверждение ежегодного отчета кооператива;
- 4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов, а также внесение в них изменений и дополнений;
- 5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;
- 6) решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;
- 7) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;
- 8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;
- 9) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир).

Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

96. Вопрос. Какие функции осуществляет ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир)?

Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир) обязана проводить финансовую проверку каждого участка деятельности кооператива. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету правления кооператива и по представленной правлением годовой смете доходов и расходов. Члены правления и члены их семей либо собственники, проживающие в одной квартире с членом правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии. Если кооператив объединяет менее десяти членов, вместо ревизионной комиссии может быть избран ревизор.

Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов КСК, как правило, сроком на 1 год. Данная комиссия проводит ревизию не реже 1 раза в квартал, а также внеочередные ревизии – по требованию членов КСК, либо по собственной инициативе. При работе этой комиссии председатель, члены правления и бухгалтер КСК обязаны предъявлять ревизионной комиссии любые документы кооператива. Ревизионная комиссия направляет результаты проведенных ею проверок общему собранию кооператива. Ревизионная комиссия составляет заключение по годовым отчетам и балансам. Без заключения ревизионной комиссии общее собрание не вправе утверждать баланс кооператива.

97. Вопрос. Должен ли КСК убирать снег с крыши дома?

КСК должен содержать общедомовое имущество за счёт взносов собственников квартир. Размер таких взносов соответственно должен обеспечивать уборку двора, сосулек, снега, наледи, а также достойную оплату персонала, выполняющего эту работу.

В случае, если взносов недостаточно, вопрос необходимо решать на общем собрании. К сожалению, как только собственники узнают реальный размер тарифа на содержание своего имущества, они отказываются от таких платежей.

В данном случае целесообразно узнать, куда идут ваши деньги и потребовать отчёт об их расходовании. Имея отчёт, вы увидите, может ли ваш дом позволить проводить данные работы.

98. Вопрос. Можно ли преобразовать жилищный кооператив в кооператив собственников помещений (квартир)?

Если все члены жилищного кооператива приобрели право собственности на кооперативные квартиры (помещения), такой кооператив может быть преобразован в кооператив собственников помещений (квартир) либо иное объединение собственников по управлению объектом кондоминиума.

В жилом доме с единой системой теплоснабжения, водоснабжения, энергоснабжения и канализации не может быть образовано два и более кооперативов, управляющих объектом кондоминиума.

На деятельность жилищных кооперативов, а также кооперативов собственников помещений (квартир) распространяется [законодательство](#) о кооперации, если это не противоречит Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

99. Вопрос. Каким образом жильцы могут контролировать расходы КСК, ведь это деньги собственников квартир?

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума должны быть отражены в отчете по управлению многоквартирного жилого дома, который представляется собственнику квартиры в письменной форме либо в форме электронного документа ежеквартально. Таким образом, собственникам квартир предоставлена прямая возможность осуществлять контроль расходования средств и требовать от КСК полного отчета, а КСК, в свою очередь, обязаны предоставить и показать все необходимые документы. Другое дело, что не все собственники квартир знают свои права и защищают их, чем могут пользоваться в собственных интересах недобросовестные руководители КСК.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относится избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии. То есть, если работа ревизионной комиссии КСК не устраивает собственников квартир, то на общем собрании можно выбрать новых членов ревизионной комиссии КСК.

100. Вопрос. Может ли КСК отказать спускать воду в стояке для замены радиатора в квартире в отопительный период?

Если радиатор необходимо ремонтировать и существует угроза аварии и причинения вреда здоровью жильцов и их имуществу, никакие доводы и отказы по проведению ремонта и сливу воды не принимаются.

Если радиатор протекает, то воду всё равно надо будет отключать и проводить ремонт. В этом случае целесообразно зафиксировать отказ, составив акт.

В случае аварии все претензии к тому, кто подписал. Бывают ситуации, когда аномальный мороз не позволяет отключить систему отопления, но тогда работают индивидуально: накладывают хомут на радиатор или отключают квартиру, снижают давление, в общем, действуют по обстоятельствам, но как только чуть потеплеет, всё равно меняют.

Составители:

Мурсакина Мадина Уралбековна, директор Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

Асмиев Бауыржан Богембаевич, главный менеджер Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

Реш Валентина Владимировна, главный менеджер Департамента правового обеспечения АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

Абдирова Эльвира Дуйсеновна, главный менеджер Департамента правового обеспечения АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

Абенов Аскар Серикович, главный менеджер Департамента по взаимодействию с международными финансовыми организациями и развитию государственного частного партнерства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

В данной брошюре представлены актуальные вопросы прозрачности и эффективности управления многоквартирным жилым домом, путем объединения собственников квартир, рассмотрены различные ситуации, в том числе проблемные вопросы, возникающие при взаимоотношениях субъектов жилищных отношений (органов управления объектом кондоминиума, собственников помещений (квартир), государственных органов Республики Казахстан и третьих лиц).

Брошюра подготовлена на основе изучения действующего законодательства Республики Казахстан, сложившейся в стране практики управления многоквартирными жилыми домами и соответствующего международного опыта.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), представителей органов управления объектом кондоминиума, специалистов в сфере жилищного хозяйства, работников государственных органов и других организаций.