



**АО «Казахстанский центр модернизации и развития
жилищно-коммунального хозяйства»**

ВОПРОСЫ - ОТВЕТЫ



2016 год

Составители:

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

Джолдыбаева Умитай Тагибердиевна директор Департамента правового обеспечения 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».

В данной брошюре представлены актуальные часто задаваемые вопросы и ответы по управлению объектом кондоминиума, собственников помещений (квартир), государственных органов Республики Казахстан и третьих лиц и т.д.

Брошюра подготовлена на основе изучения действующего законодательства Республики Казахстан.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), органов управления объектом кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, специалистов в сфере жилищного хозяйства, жилищных инспекций и др.

Вопросы – ответы

1. Вопрос: Что такое объект кондоминиума?

Ответ: Кондоминиум это 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

Объект кондоминиума это имущественный комплекс, состоящий из земельного участка (земельных участков), первичных и вторичных объектов, на который устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан собственность на недвижимое имущество в форме кондоминиума.

2. Вопрос: Из чего состоит общее имущество объекта кондоминиума?

Ответ: Объектом кондоминиума признается 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.

Общее имущество - части объекта кондоминиума (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.

Общее имущество не подлежит отчуждению либо передаче в пользование одному или нескольким собственникам, если его отчуждение либо передача делают невозможной для других собственников реализацию их прав собственности. Трудно себе представить, чтобы был передан в индивидуальную собственность лифт. Во всех иных случаях законодатель позволяет совершать данные действия (например, передать в собственность либо в пользование одному собственнику подвальное или чердачное помещение при наличии согласия остальных собственников, в соответствии с законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях»).

3. Вопрос: Для чего нужна регистрация объекта кондоминиума?

Ответ: 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.

Регистрация объекта кондоминиума фактически является юридическим закреплением за собственниками помещений (квартир) права общей долевой собственности на общее имущество многоэтажного жилого дома.

Все собственники помещений (квартир) - участники кондоминиума имеют равные права управления общим имуществом, также они имеют право наряду с другими собственниками пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

Собственники помещений (квартир) вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир).

4. Вопрос: Как зарегистрировать объект кондоминиума?

Ответ: Объект кондоминиума должен быть зарегистрирован как единый комплекс в территориальных органах юстиции, осуществляющих государственную регистрацию, по месту нахождения недвижимого имущества в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно статье 39 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» для государственной регистрации объекта кондоминиума участниками кондоминиума или их уполномоченным представителем представляются следующие документы:

- 1) письменное заявление в установленной форме;
- 2) правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок, если до момента регистрации объекта кондоминиума право на земельный участок не было зарегистрировано;
- 3) размеры долей в общем имуществе, определенных в порядке, предусмотренном законодательным актом Республики Казахстан о жилищных отношениях;
- 4) документы, подтверждающие личность и полномочия уполномоченного представителя участников кондоминиума.

При государственной регистрации объекта кондоминиума уполномоченными представителями участников кондоминиума признаются:

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

При регистрации объекта кондоминиума определяются состав общего имущества и размер доли правообладателей каждого помещения в общей собственности.

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).

При первоначальной регистрации кондоминиума изготовление технического паспорта на объект кондоминиума производится за счет бюджетных средств.

При приватизации многоквартирного жилого дома либо жилых помещений комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда первоначальная регистрация объекта кондоминиума должна проводиться государственным органом, осуществляющим приватизацию.

При изменении состава общего имущества и (или) размера долей участников кондоминиума в общем имуществе в результате изменения площадей помещений, по соглашению участников, или иным основаниям соответствующие изменения подлежат государственной регистрации.

5. Вопрос: Как управлять объектом кондоминиума?

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

В многоквартирном жилом доме (или его части), который имеет единую систему инженерного и коммунального обеспечения и составляет единый жилищно-коммунальный комплекс, может применяться только одна из форм управления объектом кондоминиума.

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

Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников.

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

Осуществление органом управления объектом кондоминиума в данном объекте кондоминиума сервисной и иной не относящейся к объекту кондоминиума деятельности запрещается.

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

6. Вопрос: Какие существуют формы управления объектом кондоминиума?

Ответ: 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.

Первая форма. 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.

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

Третья форма. 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.

7. Вопрос: Могут ли в правлении КСК входить люди, которые не живут в доме к которому относится кондоминиум?

Ответ: Собственники квартир согласно законодательству вправе сами решать кого выбирать в правление КСК – жильцов этого дома или других людей, не проживающих в этом доме.

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

Следует отметить, что подпунктом 3) пункта 7 статьи 43 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» предусмотрено, что высшим органом КСК является общее собрание членов кооператива, к исключительной компетенции которого относится избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии.

При этом, в соответствии со статьей 48 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются уставом.

Если собственники квартир заинтересованы в том, чтобы в правление КСК входили только собственники квартир данного дома, то такое условие необходимо включить в устав КСК на учредительном собрании.

В случае отсутствия той или иной нормы согласно подпункту 7) пункта 1 статьи 22 Закона Республики Казахстан «О некоммерческих организациях» Устав некоммерческой организации должен предусматривать порядок внесения изменений и дополнений в учредительные документы (в данном случае Устав КСК) некоммерческой организации.

Таким образом, собственники квартир могут требовать включения в Устав КСК нормы о формировании состава Правления КСК из собственников квартир данного дома или посторонних лиц.

8. Вопрос: Какие существуют требования к председателю правления КСК?

Ответ: Согласно Квалификационным требованиям, предъявляемых к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир), утвержденного Приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 мая 2012 года № 215, 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.

9. Вопрос: Кем и как осуществляется содержание общего имущества объекта кондоминиума?

Ответ: 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. Обязательным вопросом для рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир) является выбор и (или) отказ от услуг субъекта сервисной деятельности.

Субъект сервисной деятельности - физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по содержанию объекта кондоминиума.

Согласно подпункту 15) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» содержание объекта кондоминиума - совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектом сервисной деятельности в соответствии с договором, заключаемым с органом управления объектом кондоминиума.

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с Правилами содержания общего имущества объекта кондоминиума утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108.

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.

10. Вопрос: Какие услуги должны быть включены в перечень услуг при заключении договоров между органом управления объектом кондоминиума и субъектом сервисной деятельности?

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

1) плановые и внеплановые осмотры технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума (за исключением газового, лифтового оборудования и мусоропровода, на которое составляются отдельные договоры с соответствующими организациями);

2) санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в неканализованных домах - 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 кондоминиума;

9) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

10) обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции.

11. Вопрос: Какие имеет права и обязанности собственники помещений (квартир) в кондоминиуме?

Ответ: Все собственники помещений (квартир) – участники кондоминиума имеют равные права управления общим имуществом, также они несут обязанности предусмотренные Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

Собственники помещений (квартир):

1) пользуются и управляют общим имуществом объекта кондоминиума, а также земельным участком;

2) обеспечивают сохранность и безопасную эксплуатацию общего имущества объекта кондоминиума;

3) участвуют в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

4) для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет

органа управления объектом кондоминиума сумму в размере, определяемом на собрании собственников помещений (квартир), но не менее размера 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади жилого (нежилого) помещения;

5) обеспечивают сохранность зеленых насаждений на земельных участках объектов кондоминиума и надлежащий уход за ними собственными силами либо путем найма специализированных предприятий на договорной основе;

6) производят реконструкцию, перепланировку, переоборудование и изменение конструктивных решений общего имущества объекта кондоминиума только при наличии разрешительных документов;

7) поручают органу управления объектом кондоминиума заключение договоров на выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества объекта кондоминиума с физическими и юридическими лицами;

8) поручают ревизионной комиссии собственников помещений (квартир) осуществлять оценку качества выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества объекта кондоминиума.

12. Вопрос: Как собственники помещений (квартир) несут расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума?

Ответ: В соответствии со статьей 50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

При утверждении сметы расходов собственники помещений (квартир) учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Базовая доля затрат мероприятий в структуре расходования денежных средств складывается из расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума в следующем пропорциональном соотношении:

1) на управление общим имуществом объекта кондоминиума – до 30 %;

2) на содержание общего имущества объекта кондоминиума – до 70 %.

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

13. Вопрос: Предусмотрено ли законодательством Республики Казахстан взыскание задолженности с собственников помещений (квартир), уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума в короткие сроки?

Ответ: Согласно подпункту 10) статьи 135 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан от 31 октября 2015 года, в приказном производстве рассматриваются заявления, если заявлено требование о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), уклоняющихся от участия в обязательных расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», за исключением требований о взыскании дополнительных расходов.

При этом, при подаче заявления о взыскании задолженности в приказном производстве заявитель производит оплату госпошлины в размере 50% от ставки государственной пошлины 1% от суммы задолженности; для сравнения в исковом производстве заявителем оплачивается 3% от суммы задолженности.

При поступлении заявления о вынесении судебного приказа отсутствует необходимость согласия должника с суммой долга. К материалам заявления должна быть приложена справка уполномоченного органа о регистрации права собственности за должником, договор найма жилья из государственного фонда, в случае, если жилье предоставлено государством.

Разрешение заявления производится в течение трех дней со дня поступления заявления, оформляется в виде судебного приказа, который направляется должнику. Должник имеет право подать свои возражения против заявленного требования в течение 10-ти дней со дня получения копии приказа. Таким образом, оформление законного требования заявителя (представителя ПКСК, КСК и тп.) в виде заявления о вынесение судебного приказа имеет много плюсов, это экономия не только времени, но и денежных средств самого ПКСК, КСК и тп. которые так необходимы на содержание жилого дома.

14. Вопрос: Может ли КСК сдавать в аренду нежилое помещение объекта кондоминиума?

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

Общее имущество ограниченного пользования - передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам).

Согласно пункту 1 статьи 47 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

Одним из таких вопросов может быть передача в аренду общее имущество для осуществления какой-либо предпринимательской деятельности (кафе, парикмахерская, аптека и т.д.).

Таким образом, общее имущество ограниченного пользования возможно сдавать в аренду и полученные доходы направлять на нужды дома.

Доход с аренды (найма) общего имущество должен отражаться в отчете по управлению объектом кондоминиума, который формируется в соответствии с Приложением 3 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».

15. Вопрос: Как произвести расчет расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума?

Ответ: Сумма расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума рассчитывается по формуле: $P_{\text{год}} = P_{\text{экс.}} + P_{\text{зем.}} + P_{\text{приб.}} + P_{\text{опл.ком.услуг}} + P_{\text{накоп. на кап.рем.}} + P_{\text{упр.}}$,

где:

- 1) $P_{\text{экс.}}$ – расходы на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
- 2) $P_{\text{зем.}}$ – расходы на содержание земельного участка;
- 3) $P_{\text{приб.}}$ – расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;
- 4) $P_{\text{опл.ком.услуг.}}$ – расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 5) $P_{\text{накоп на кап.рем.}}$ – накопления на предстоящий капитальный ремонт;
- 6) $P_{\text{упр.}}$ – расходы на осуществление функций управления.

16. Вопрос: Как утверждается размер ежемесячного взноса на содержание общего имущества объекта кондоминиума?

Ответ: В соответствии с подпунктом 2) пункта 2 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» вопрос об утверждении размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиум, требует обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещений (квартир).

Такое решение в обязательном порядке оформляется протоколом общего собрания собственников помещений (квартир).

17. Вопрос: Должен ли КСК предоставлять собственникам помещений (квартир) отчет о расходах и доходах средств?

Ответ: В соответствии со статьей 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.

Отчет по управлению объектом кондоминиума формируется в соответствии с Приложением 3 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». КСК обязан в данном отчете по управлению объектом кондоминиума 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).

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.

За нарушение органом управления объектом кондоминиума сроков представления ежеквартального отчета по управлению объектом кондоминиума 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.

18. Вопрос: Кто имеет право проверять деятельность КСК?

Ответ: Государственный контроль в сфере управления жилищным фондом осуществляется посредством проведения проверки должностными лицами жилищной инспекции местных исполнительных органов (далее - жилищная инспекция).

Согласно подпункту 7) пункта 1 статьи 41-2 Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» жилищная инспекция осуществляет полномочия по проведению проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума при обращении собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума.

В соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» к одной из исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся избрание и освобождение председателя и членов ревизионной комиссии.

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.

Акт проверки ревизионной комиссией финансово-хозяйственной деятельности кооператива собственников помещений (квартир) доводится до сведения собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир).

19. Как определить долю собственника квартиры в общем имуществе кондоминиума?

Ответ:

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 натуре.

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

Ответ:

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 собственником помещений (квартир).

Подвальные помещения могут быть сданы в аренду, только при согласии собственников помещений (квартир). При этом никакие разрешения от государственных органов не нужны. Аренда подвального помещения без его отчуждения (продажи) зачастую позволяет решить вопросы ремонта общедомовых коммуникаций за счет арендатора.

Но в случае если жильцы не давали согласие на аренду, то КСК без согласия общего собрания собственников и принятия соответствующего решения не вправе предоставлять части общего имущества (в данном случае подвальное помещение) в аренду.

21. Если работа председателя КСК не устраивает собственников квартир, но добровольно покинуть свой пост отказывается, каким образом на законных основаниях можно снять его с поста?

Ответ:

В соответствии со статьей 47 Закона РК «О жилищных отношениях» высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива.

Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц или принимать участие в письменном опросе. 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).

Таким образом, в случае если председатель КСК был избран на собрании собственников помещений (квартир) большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), переизбрать его можно также на собрании собственников помещений (квартир) путем голосования и принятия решения большинством голосов. Данные решения оформляются протоколом.

22. Из чего рассчитывается размер ежемесячных взносов (платежей) КСК: из площади квартиры или количества зарегистрированных людей?

Ответ:

Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно.

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 площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.

Таким образом, плата на содержание жилья взимается пропорционально занимаемой площади, в связи с чем количество прописанных людей значения не имеет.

23. Как добиться прозрачности сборов и расходов денежных средств населения по содержанию каждого дома?

Ответ:

Чтобы добиться прозрачности деятельности каждого дома, необходимо: Во-первых, чтобы каждый дом был зарегистрирован как объект кондоминиума;

Во-вторых, чтобы орган управления открыл на каждый дом свой текущий и сберегательный счет.

В третьих, чтобы орган управления ежеквартально предоставлял жителям отчет в письменной форме либо в форме электронного документа.

Все эти требования, предусмотрены в Законе о жилищных отношениях. Кроме того, согласно Закона каждый собственник также может потребовать от органа управления в предоставлении информации о движении денег по банковскому счету, средств на содержание дома.

24. Должны ли жильцы платить за общедомовые нужды (ОДН)?

Ответ:

Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» собственники помещений (квартир) обязаны участвовать во всех расходах на содержание общего имущества и дома.

Собственникам помещений (квартир) принадлежит не только квартира, которая находится в индивидуальной собственности, но и общее имущество дома: это подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, общедомовые инженерные системы (в высотках — насосы подкачки холодной и горячей воды), насосы отопления, земельный участок и другое имущество общего пользования. Поэтому собственники помещений (квартир) обязаны платить за расходы, которые несет наш собственный дом.

Однако вопрос в другом: надо ли платить за ОДН самим жильцам или эти траты должен покрывать тариф, который установлен нашим КСК или другой управляющей организацией?

В Правилах предоставления коммунальных услуг № 1822, утвержденных постановлением Правительства еще в 2000 году, прописано: «КСК рассчитываются с энергоснабжающей организацией за энергию, расходуемую на общие домовые нужды, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, по утвержденному в

установленном порядке тарифу».

Еще есть пункт 15-1 статьи 2 в Законе «О жилищных отношениях», где написано, что «расходы на содержание жилого дома (жилого здания) — обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума <...>, расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума...».

Таким образом, обязанность по оплате ложится на КСК, который в свою очередь должен учесть эти затраты в составе эксплуатационных расходов на содержание жилого дома при взимании указанной платы с собственников.

25. Образовали КСК, при этом смета расходов не была утверждена на общем собрании. Имеем ли мы право не платить, пока смету расходов не утвердит общее собрание КСК?

Ответ:

Согласно статьи 47 на учредительном собрании КСК должен решаться вопрос о расходах за содержание жилья и утверждаться годовой бюджет и смета доходов и расходов.

Необходимо провести общее собрание членов кооператива, составить и утвердить общедомовую смету, которая должна всех устроить. Главное условие - её достаточность для надлежащего обслуживания дома.

Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно.

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

Если не будете платить на содержание дома, то не имеете права требовать уборку во дворе, свет в подъезде, аварийное обслуживание.

26. Что делать, если председатель КСК самовольно повысил тарифы на целевые взносы?

Ответ:

В данном случае КСК не может самовольно повышать тарифы на целевые взносы.

Согласно статье 42-1 Закона «О жилищных отношениях» обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир) требует вопрос по утверждению размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Таким образом, вопрос по повышению тарифов на целевые взносы находится в компетенции собственников квартир.

В соответствии с Законом «О жилищных отношениях» решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

Данный протокол собрания является единственным основанием для повышения обязательных платежей. После ознакомления с протоколом жильцы вправе оспорить его в суде и требовать признания его незаконным.

27. В нашем доме большинство люди работающие, лично участвовать в общем собрании сложно. А поручать принимать решения другим людям не хочется. Есть ли выход?

Ответ:

Согласно статьи 42-2 Закона «О жилищных отношениях» предусмотрена возможность проведения письменного опроса, при невозможности обеспечения кворума 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).

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.

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

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.

Решение, принятое путем письменного опроса, является обязательным для всех собственников помещений (квартир).

28. Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме?

Ответ:

Согласно Закону «О жилищных отношениях» собственники помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме обязаны ежегодно

проводить годовое общее собрание.

Также за собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания. Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир). Местные исполнительные органы вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир) с решением вопроса о выборе или найме управляющего жилым домом (менеджера) либо юридического лица для управления объектом кондоминиума.

Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке предстоящего собрания.

29. Что делать жильцам после некачественной модернизации дома?

Ответ:

Во-первых жителям не нужно подписывать акт –приемки.

Во –вторых жильцам дома нужно организовать, провести реальную инвентаризацию и писать претензии о некачественном ремонте во все инстанции: подрядчику, в акимат, жилищную инспекцию, прокуратуру, суды.

30. Где граница раздела эксплуатационной ответственности на объектах кондоминиума?

Ответ:

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг от 7 декабря 2000 года №1822 Граница раздела эксплуатационной ответственности сторон определяется для соответствующего вида сетей следующим образом:

1) тепло - по разделительному фланцу последней задвижки узла управления;

2) горячее водоснабжение - по разделительному фланцу последней задвижки системы горячего водоснабжения;

3) холодное водоснабжение - по разделительному фланцу последней задвижки узла управления;

4) канализование - границей уличной канализационной сети является колодец в месте подключения потребителя, а границей дворовой канализации - колодец на подключении в сеть от здания;

5) электроэнергия - на концевике питающего кабеля на вводе в здание.