



ПРОЕКТ ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО
ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА,
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПОРТНО-
КРЕДИТНОГО АГЕНТСТВА»
ИНИЦИИРОВАННЫЙ ДЕПУТАТАМИ МАЖИЛИСА ПАРЛАМЕНТА РК

г. Астана, 2025 год



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

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

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

Проведено **18** заседаний рабочей группы



«Реформа, направленная на внедрение института ОСИ, не доведена до конца. Наряду с ОСИ по-прежнему функционируют КСК. Мы **с этой реформой ОСИ сильно ошиблись**. В таких условиях главная задача – обеспечить людей качественными и прозрачными услугами – не выполняется. В то же время данная реформа предполагала создание первой ступени в системе местного самоуправления. Поэтому оставлять без должного внимания эту задачу нельзя. В целом, требуется выверенная инфраструктурная политика»

Выступление Главы государства на совещании по вопросам социально-экономического развития страны, 19.04.2023 года.

ОСНОВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА

- 1 РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
КООПЕРАТИВОВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР
(КСК)
- 2 ИСКЛЮЧЕНИЕ ПРОСТОГО ТОВАРИЩЕСТВА
КАК ФОРМУ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ
- 3 ВОЗМОЖНОСТЬ СОВМЕЩЕНИЯ ФУНКЦИИ
УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ
- 4 ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ ОТВЕТСТВЕННОСТЕЙ В
КОАП ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
- 5 ОТНЕСЕНИЕ КСК К НЕКОММЕРЧЕСКИМ
ОРГАНИЗАЦИЯМ, ЧТО ПОЗВОЛИТ
ОСВОБОДИТЬ ИХ ОТ УПЛАТЫ НДС

КООПЕРАТИВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР (КСК)



**КАК ФОРМА
УПРАВЛЕНИЯ
СУЩЕСТВОВАЛА
С 1997 ГОДА
ПО 2019 ГОД**



2 154

Общее количество КСК

ОСОБЕННОСТИ КСК:

- НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
- МНОГОДОМНОСТЬ
- ОДИН СЧЕТ НА ВСЕ ДОМА
- ПАРАЛЛЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ОТКАЗА ОТ КСК:

- **ОТСУТСТВИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ В РАСХОДОВАНИИ СРЕДСТВ**
- **НИЗКОЕ КАЧЕСТВО УСЛУГ**
- **ФОРМАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ**

1

ЗАКОНОМ ОТ **26.12.2019 ГОДА** КСК **БЫЛ ИСКЛЮЧЕН** ИЗ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ. ПРИ ЭТОМ ДЛЯ НИХ БЫЛ ПРЕДУСМОТРЕН **ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД ДО 1.07.2022 ГОДА.**

2

ЗАКОНОМ ОТ **30.06.2022 ГОДА** ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД БЫЛ **ПРОДЛЕН** ЕЩЕ НА ГОД ДО **1.07.2023 ГОДА.**

3

ЗАКОНОМ ОТ **29.06.2023 ГОДА** НОРМА **О ЛИКВИДАЦИИ** КСК БЫЛА ИСКЛЮЧЕНА.



ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

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

- ✓ СОЗДАЕТСЯ ДЛЯ **ОДНОГО ДОМА**
- ✓ РУКОВОДИТЕЛЬ ИЗБИРАЕТСЯ ИЗ ЧИСЛА **СОБСТВЕННИКОВ**
- ✓ ТЕКУЩИЙ И СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ ДЛЯ **ОДНОГО ДОМА**
- ✓ ВПРАВЕ **ТОЛЬКО УПРАВЛЕНИЕМ** ЗАНИМАТЬСЯ
- ✓ **СЕРВИС** ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ **ПРИВЛЕЧЕННЫМИ** СУБЪЕКТАМИ

47 279

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО МЖД, ПОДЛЕЖАЩИХ НА ПЕРЕХОД НА НОВЫЕ
ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

7 051

ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ИМУЩЕСТВА

39 190

ПРОСТЫХ ТОВАРИЩЕСТВ
(по данным МИО)

ПРЕДЛАГАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ

- 1) НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ
СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
- 2) ОБЪЕДИНЕНИЕ
СОБСТВЕННИКОВ
ИМУЩЕСТВА

**БЕЗ
ОГРАНИЧЕНИЯ ПО
КОЛИЧЕСТВУ
КВАРТИР**

- ✓ ВПРАВЕ ЗАНИМАТЬСЯ УПРАВЛЕНИЕМ И
СОДЕРЖАНИЕМ
- ✓ НСУ НЕ РЕГИСТРИРУЕТСЯ, ОСИ
РЕГИСТРИРУЕТСЯ КАК **НЕКОММЕРЧЕСКОЕ**
ЛИЦО В ОРГАНАХ ЮСТИЦИИ
- ✓ ПРИ ФОРМЕ УПРАВЛЕНИЯ НСУ, ЕСЛИ
КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР **ПРЕВЫШАЕТ 36**,
НАСТУПАЕТ ОБЯЗАННОСТЬ **ЗАКЛЮЧЕНИЯ**
ДОГОВОРА С СУБЪЕКТАМИ УПРАВЛЕНИЯ (КСК,
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ)

МЕХАНИЗМ РАБОТЫ ОСИ и НСУ



1 ОСИ



ОСИ



Самостоятельное управление и содержание *(можно нанять персонал)*

Привлечение управляющего многоквартирным жилым домом по трудовому договору

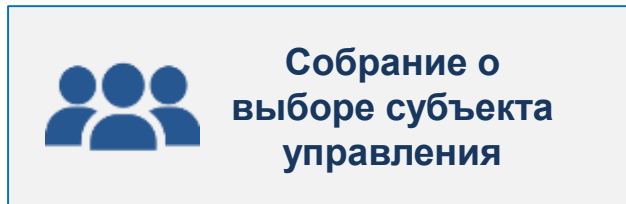
Самостоятельное управление и привлечение сервиса *(по договору)*

Полное привлечение субъекта управления *(по договору)*

2 НСУ (в случае более 36 квартир):



НСУ



Договор с субъектом управления на основе протокола собрания:

- Кооператив собственников квартир
- Управляющая компания



ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

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

- ✓ НЕОБХОДИМО ИМЕТЬ СЕРТИФИКАТ
- ✓ НЕОГРАНИЧЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ
- ✓ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ С ОСИ И ПТ
- ✓ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
- ✓ КОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (ИП, ТОО)

2) Временная управляющая компания

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

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

3) Субъекты сервисной деятельности

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

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

ПРЕДЛАГАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ

1) Субъекты управления:

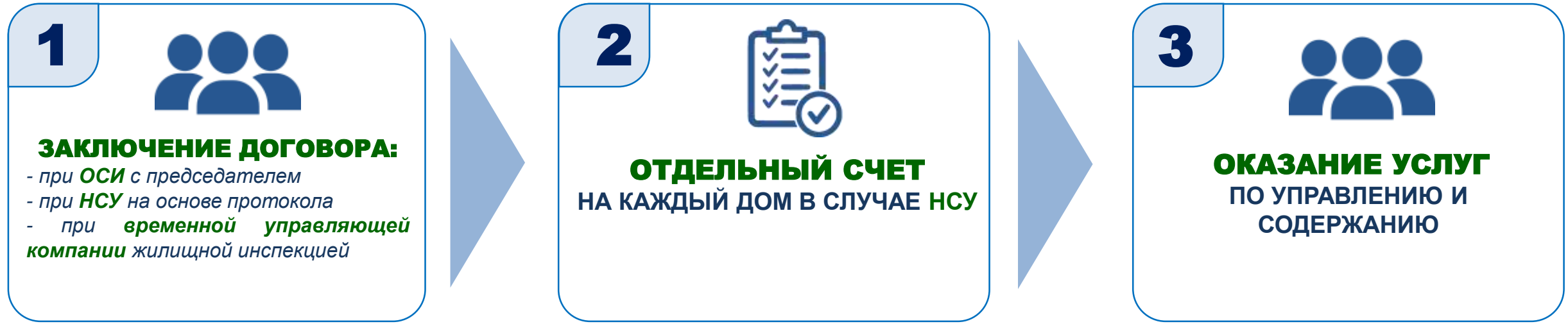
- 1) УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
- 2) КООПЕРАТИВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

- ✓ При ОСИ функционирует на основе договора с председателем ОСИ
- ✓ При НСУ функционирует по договору на основе протокола собрания
- ✓ Вправе оказывать услуги по управлению и содержанию МЖД
- ✓ Обязаны открывать отдельные счета на каждый дом

2) Временная управляющая компания

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

- ✓ ПРОДЛЕВАЕТСЯ СРОК ДО 2 ЛЕТ, КОГДА НАЗНАЧАЕТСЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА В НОВЫХ ДОМАХ
- ✓ БЕССРОЧНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИЕЙ В СТАРЫХ ДОМАХ
(это позволит избежать ежегодные конкурсы)



ОСОБЕННОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ:

- Жители могут в любой момент **выйти с КСК и УК**, расторгнув договор по решению собрания
- **Отдельный счет** на каждый дом **обеспечит прозрачность** расходования средств жителей
- **КСК** остается **некоммерческой организацией**, что исключает коммерческой наценки
- При **временной управляющей компании** жители могут в любой момент самоорганизоваться, **не дожидаясь** окончания срока договора



ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

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

Например: г.Астана – 57 тенге.

г.Семей – 45 тенге.

г.Костанай – 43 тенге.

г.Алматы – 40 тенге.

ПРЕДЛАГАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ

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

РАСШИРЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ

- ● проведение контроля **об открытии текущего и сберегательного счетов** в БВУ на каждый дом в установленные сроки;
- ● проведение контроля по осуществлению мероприятий по подготовке **инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону**;
- ● проведение контроля по надлежащей эксплуатации **лифтов и подъемников** для лиц с ограниченными возможностями, противопожарных систем;
- ● ведение **реестра домов по формам управления** объекта кондоминиума и **субъектам управления**;
- ● ведение **реестра субъектов управления** с размещением информации о них (наименование, контактные данные) на интернет-ресурсе МИО.



ДЕЙСТВУЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

1 НА СЕГОДНЯ В КоАП ПРЕДУСМОТРЕНЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

Предупреждение

(за повторное нарушение для:

- физ.лиц – 10 МРП
- юр.лиц – 20 МРП)

2 Налоговый кодекс:

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

ПРЕДЛАГАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ

1 В КоАП предлагается:

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

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



ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРЕМЬЕР-МИНИСТРА РК предусматривает внесение изменения в **27** подзаконных актов из них:

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА РК**

2

ПРИКАЗЫ

22

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
МИО**

3

17 – подзаконных актов за **МПС** (1 – ПП РК, 16 – приказов);

4 – подзаконных актов за **МТИ** (1 – ПП РК, 3 – приказа);

1 – подзаконный акт за **МЮ** (1 – приказ);

1 – подзаконный акт за **МФ** (1 – приказ);

1 – совместный приказ **МПС** и **МНЭ**;

3 – постановление **МИО**.

СРОК ПРИНЯТИЯ – СЕНТЯБРЬ 2025 ГОДА