



Актуальные вопросы в сфере жилищно-коммунального хозяйства (в том числе по созданию ОСИ/ПТ)



2020 год

1. Вопрос:

В многоквартирном жилом доме размещено объявление следующего содержания: «На основании решения общего собрания жильцов и, согласно предписанию архитектурно-строительного контроля, просим Вас не производить ремонтные работы в зимний период (работа перфоратором, лако-красочные работы, долбление, сверление, выбивание кувалдой и другие шумные работы). Ремонтные работы производить с 9-18 часов, кроме субботы и воскресения. В случае невыполнения – составляется акт о нарушении, который подписывают соседи, акт о нарушении передается участковому и далее в Административный суд. С 01.01.2015 сумму штрафа составляет 18 МРП.»

В Казахстане «шуметь» можно с 6 утра до 23 вечера, общедомовое решение может нарушать требование законодательства РК? На основании какой статьи предусмотрен штраф за нарушение общего решения собрания дома? Можно ли нарушить требование этого объявления и проводить строительные работы в зимний период и выходные дни без штрафа?

Ответ:

Собственник квартиры, нежилого помещения, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несет иные обязанности, в том числе по соблюдению тишины в ночное время, не проведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан.

Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Согласно пункту 2 статьи 42-1. Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» к компетенции собрания относятся вопросы:

1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;

3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;

4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;

6) утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;

7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за один календарный год;

8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

9) утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;

11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;

13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;

17) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений.

Кроме того, жилищным законодательством таких прав, как установление режима соблюдения тишины и проведения работ в доме не предусмотрено.

Ответственность за нарушение тишины установлена статьей 437 Кодекса Республики Казахстан «Об административных нарушениях» за нарушение тишины в ночное время (с 23 до 6 часов утра), в том числе проведение в жилых помещениях и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующее нормальному отдыху и спокойствию физических лиц – влечет штраф на физических лиц.

Таким образом, нормы установленные на законодательном уровне не могут быть изменены по согласию иных лиц.

2. Вопрос:

Мы жители дома хотим пожаловаться на работников КСК, которые забросили нас на 30 лет. Наш дом превратился в заброшенный сарай. Ремонта не было 30 лет. Жители за свой счёт ремонтировали подъезды. У нас нет дверей, по этому наши подъезды превратились в туалеты, местных бездомных. У нас даже не было дезинфекции наших подъездов, во время вспышки инфекции коронавируса. Мы наверное не нужны государству нашему, что с нами так поступают. Мы видим другие дома в других районах, такие чистые у них подъезды, Ремонт свежий, а у нас сарай бесхозный. Жители дома за свой счёт пытались делать ремонт, но не у всех есть возможность. Крыша течёт несколько лет, опять же у кого есть возможность, закрыли свою часть, но толку нет, крыша одна, частичный ремонт не помог, как течёт с крыши так и течёт. А если дом свалится нам на голову? Кто будет отвечать за наши жизни? Трубы канализационные так сгнили, что запах фекалий ни только в квартирах и подъездах, но и во дворе. Двор наш конечно вообще, как лес, ни ремонта, ни уборки, сами жители пытаются как то справляться. Лавочки все сломаны, качелей нет целых, дети получают раны, опасно даже их пускать во двор играть. Мы обращались работникам КСК, но как всегда бездействуют. Просим вас нам помочь, сделать элементарный необходимый ремонт дома.

Ответ:

Согласно подпункту 13 статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные затраты собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Вместе с тем, к общему имуществу объекта кондоминиума относятся части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы,

общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (п.14 ст.2 Закона).

Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума (ст. 42-1 Закона).

К компетенции собрания относятся вопросы:

утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;

утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

принятия решения о сборе целевых взносов и их размере.

Принятое решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

Кроме того, пунктом 6 Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума утвержденной приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166, на содержание общего имущества объекта кондоминиума включены виды расходов по:

1) дератизации, дезинсекции, дезинфекции подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;

9) текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта).

Также, согласно пункту 1 Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утвержденного приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 (далее – Порядок), ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей являются обязательными расходами на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

Собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения (п. 7 Порядка).

Согласно пункту 1 статьи 41-1 Закона, государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции проверок и профилактического контроля.

В свою очередь, жилищная инспекция осуществляет полномочия по вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил содержания общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях.

Таким образом, в целях разрешения поднимаемого вопроса, рекомендовано обратиться в жилищную инспекцию местного исполнительного органа.

Вместе с тем, согласно изменениям в Закон от 26 декабря 2019 года, собственники квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов в течение одного года со дня введения в действие настоящего Закона обязаны провести собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома для принятия решения об избрании совета многоквартирного жилого дома и выбора формы управления объектом кондоминиума, предусмотренной пунктом 1 статьи 42 Закона.

Согласно пункту 1 статьи 42 Закона, собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:

1) объединение собственников имущества;

2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество).

Также, зарегистрированные и осуществляющие деятельность до введения в действие настоящего Закона кооперативы собственников помещений (квартир), потребительские кооперативы собственников квартир, нежилых помещений, потребительские кооперативы могут осуществлять деятельность по управлению многоквартирным жилым домом до 1 июля 2022 года (*пункт 4 и 5 статьи 2 ЗПК от 26.12.2019 года № 284-VI ЗПК*).

3. Вопрос:

В соответствии со статьей 33 Закона "О жилищных отношениях" как правильно посчитать долю как собственника квартиры в общем имуществе.

Ответ:

Доля в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение и закрепляется за квартирой, нежилым помещением. Размер доли определяется соотношением полезной площади квартиры или площади нежилого помещения, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.

Согласно пункту 5 Правил государственной регистрации объекта кондоминиума, утвержденным приказом и.о. Министра юстиции РК от 24 августа 2007 года № 241, последние изменения от 15.06.2020 года № 103 (далее - Правила), определение размеров долей участников кондоминиума в общем имуществе, производится при регистрации объекта кондоминиума автоматически, в информационной системе Государственная база данных «Регистр недвижимости».

В соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество объект кондоминиума регистрируется в Некоммерческом акционерном обществе «Государственная корпорация «Правительство для граждан» (далее - услугодатель), осуществляющим государственную регистрацию, по месту нахождения недвижимого имущества.

Согласно пункту 6 Правил, размер долей участников кондоминиума в общем имуществе определяется отношением полезной площади жилого и площади нежилого помещения, находящегося в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума.

Результатом оказания государственной услуги при обращении является:

1) к услугодателю на бумажном/сканированном носителе: уведомление о государственной регистрации объекта кондоминиума с приложением о расчете долей, согласно приложению 4 настоящих Правил или приостановлении регистрации либо письменный мотивированный ответ об отказе в оказании государственной услуги, по основаниям, предусмотренным пунктами 3 и 9 Стандарта;

2) на портал: услугополучателю в личный кабинет направляется уведомление о результате оказания услуги, подписанное ЭЦП услугодателя. При положительном результате к уведомлению прилагается расчет долей согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

Исходя из вышеизложенного, определение размеров долей производится - автоматически.

4. Вопрос:

В нашем многоквартирном жилом доме есть собственники квартир, нежилых помещений. В соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» или подзаконными актами в нашем доме проведено собрание собственников квартир, нежилых помещений, по итогам которого избраны члены Совета дома из числа изъявивших желание собственников квартир, собственники нежилых помещений не выдвигали свои кандидатуры (из 15 проголосовало 13 (86,6% от помещений) за действующий состав Совета дома). Однако, собственниками и ревизионной комиссией выражается сомнение в обязательном включении в члены Совета дома собственника нежилого помещения. В связи с чем прошу пояснить существует ли требование в обязательном включении в члены Совета дома собственников нежилого помещения или это проводится на основании их собственного волеизъявления на собрании собственников?

Ответ:

В соответствии с пунктом 16-4) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) определено, что советом многоквартирного жилого дома является орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений (далее – совет дома).

Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума согласно статье 6 Закона.

Согласно статье 42-3 Закона, собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

Таким образом, законодательством не предусмотрены требования в обязательном включении в члены Совета дома собственников нежилого помещения, соответственно включение осуществляется путем открытого волеизъявления на собрании.

5. Вопрос:

Насколько законно сейчас использовать типовую форму опросного листа голосования (от приказа министра национальной экономики Республика Казахстан приложение номер 2 от 20 марта 2015 года номер 243), который УТРАТИЛ СИЛУ по новому приказу Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (от 30 марта 2020 года), в связи с введением изменения и дополнения в закон о жилищных отношениях и Указом Президента Республики Казахстан? Собрание в кондоминиуме прошло 21.05.2020 года но обслуживающая компания использует опросный лист приложение номер 2 от 20 марта 2015 года.

Ответ:

В соответствии с пунктами 1 и 10 статьи 27 Закона Республики Казахстан «О правовых актах», в связи с принятием нормативного правового акта подлежат признанию утратившими силу нормативные правовые акты или их структурные элементы, если они противоречат включенным в новый нормативный правовой акт нормам права или поглощаются ими.

В случае, если нормативным правовым актом признается утратившим силу другой нормативный правовой акт или его структурный элемент, в котором предусматривалось признать утратившими силу нормативные правовые акты, последние не возобновляют свое действие.

Таким образом, в случае проведения собрания путем письменного опроса, необходимо руководствоваться типовым листом письменного опроса по форме согласно

приложению 3, к Правилам принятия решений по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, а также типовые формы протоколов собрания, утвержденных приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163.

В порядке информации сообщаем, согласно пункту 1 статьи 41-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции проверок и профилактического контроля.

В свою очередь, жилищная инспекция осуществляет полномочия по вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил содержания общего имущества объекта condominiumа и составлению протоколов об административных правонарушениях.

6. Вопрос:

Ранее, в п.2 статьи 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» Кооператив собственников помещений (квартир) (КСК) был одной из форм управления объектом condominiumа. В порядке статьи 44 Закона КСП(К) для государственной регистрации КСП(К) в регистрирующий орган представлялось государственный акт о регистрации объекта condominiumа. При этом другим формам управления (ПК, ТОО и т.п.) не требовалось регистрации объекта condominiumа. В новой редакции Закона от 26 декабря 2019 года Объединение собственников имущества (ОСИ) является одной из двух форм управления объектом condominiumа п.1 ст.42 Закона). Но, в порядке статьи 44 Закона для регистрации ОСИ не надо представлять документ о регистрации объекта condominiumа. Можно ли создать и зарегистрировать ОСИ даже если на доме не зарегистрирован объект condominiumа? Если отсутствует государственная регистрация объекта condominiumа, значит ли это, что в таком случае отсутствует юридическое закрепление прав собственников квартир, нежилых помещений на собственность на общее имущество дома, а также на управление и пользование общим имуществом дома?

Ответ:

Согласно пункту 1 статьи 31 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), в многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений право собственности на недвижимое имущество возникает в форме condominiumа.

Для управления объектом condominiumа, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта condominiumа собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается объединение собственников имущества, являющееся некоммерческой организацией, в соответствии со статьей 43 Закона.

Под объектом condominiumа понимается единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок (п.11 ст. 2 Закона).

Исходя из положений пункта 5 Правил государственной регистрации объекта condominiumа, утвержденным приказом и.о. Министра юстиции РК от 24 августа 2007 года № 241, последние изменения от 15.06.2020 года № 103, регистрация объекта condominiumа заключается в подтверждении прав собственности на основании представленных документов путем внесения в информационную систему Государственная

база данных «Регистр недвижимости» соответствующих сведений, идентифицирующих земельный участок, первичные объекты, и необходимых для регистрации объекта condominium характеристик вторичных объектов, а также сведений о виде права, форме общей собственности (иного вещного права) и автоматического определения размеров долей участников condominium в общем имуществе.

Таким образом, вне зависимости от формы управления объектом condominium, собственники квартир, нежилых помещений обязаны осуществить регистрацию объекта condominium в управляемом многоквартирном жилом доме.

Вместе с тем, согласно пункту 8 статьи 31 Закона, до государственной регистрации объекта condominium сделки с общим имуществом объекта condominium не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общем имуществе считается совершенной при осуществлении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.

7. Вопрос:

При смене управляющей компании обязательно ли меняется лицевой счет каждой квартиры? Или можно оставить старый лицевой счет? Или есть еще какие-то причины менять/не менять лицевой счет.

Ответ:

В соответствии с Типовыми правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденной приказом Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 249 предоставление коммунальных услуг производится на основании договора, заключенного между поставщиком и потребителем и/или иным лицом, доверенным в установленном законодательством порядке на каждый вид услуг.

Поставщики ежемесячно предъявляют платежный документ в бумажном или электронном виде за потребленные услуги потребителю, в том числе через третьих лиц на основании заключенных договоров, объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

Лицевой счет на квартиру присваивается третьими лицами, в частности биллинговыми организациями (ЕРЦ, Алсеко и др.) при заключении договора с поставщиками и другими организациями на оказание коммунальных услуг, услуг по управлению и содержанию общего имущества объекта condominium и иных услуг для предоставления платежных документов в составе единого платежного документа. По лицевому счету можно отслеживать информацию по оплате платежей за предоставленные услуги, соответственно, данный лицевой счет закреплен за квартирой.

Следует отметить, что в рамках Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» собственники квартир, нежилых помещений обязаны выбрать одну из форм управления: объединение собственников имущества или простое товарищество.

Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества обязаны открыть текущий и сберегательный счета, а также заключить договор с биллинговой организацией по включению услуг по управлению и содержанию общего имущества объекта condominium в единый платежный документ.

Таким образом, в случае смены управляющей компании лицевой счет на квартиру не меняется.

8. Вопрос:

Имеют ли собственники парковочных мест право голоса (учитывается ли этот голос) на собрании при создании ОСИ, выборе совета дома, и прочих вопросах? 2) Имеют ли собственники парковочных мест право голоса (учитывается ли этот голос) на собрании при утверждении размера оплаты за содержание парковочного места?

Ответ:

В Законе Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) дано определение парковочного места как место для стоянки автотранспортного средства в паркинге, не являющееся нежилым помещением и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности (подпункт 23-1) статьи 2 Закона).

Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Согласно пункту 4 статьи 42-1 Закона каждый собственник квартиры, нежилого помещения при голосовании имеет один голос. Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он имеет соответствующее количество голосов.

Кроме того, при наличии у собственника квартиры, нежилого помещения парковочного места в индивидуальной (раздельной) собственности, количество голосов определенные пунктом 4 статьи 42-1 Закона не суммируется.

Таким образом, собственник парковочного места не имеет право голоса на собрании, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

9. Вопрос:

Является ли общим совместным имуществом жильцов общий канализационный стояк к которому подключаются все канализационные сети квартир по всему стояку в подьезде?

Ответ:

Согласно пункту 14 статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, в том числе системы водоотведения, состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в квартире, нежилом помещении, в соответствии с пунктом 4 статьи 40 настоящего Закона.

10. Вопрос:

Ввиду введенного режим карантина, возможно ли проведение собрания в онлайн режиме?

Ответ:

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) собственники квартир, нежилых помещений на

собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Кроме того согласно статье 42-2 Закона, собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.

Для организации собрания путем проведения письменного опроса совет дома вправе определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений.

Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания.

Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.

Вместе с тем, в настоящее время ведется работа по разработке и внедрению единой информационной системы в части проведения голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства, где у собственников квартир, нежилых помещений появится возможность проводить электронные голосования и принимать в них участие в удаленном доступе по всем вопросам дома.

На основании изложенного, с учетом введенных карантинных мер по республике, в текущих условиях возможно собственникам квартир, нежилых помещений обсуждение в онлайн режиме вопросов, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума под средством платформы Zoom, при этом необходимо проведение письменного опроса в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

11. Вопрос:

Наши подвалы постоянно затоплены, дома стоят в воде, КСК утверждает, что это грунтовые воды и откачивают подвалы насосами, откачивая воду из подвалов создают непроходимые лужи на улицах. Есть ли в наших домах дренажный колодец? Из-за отсутствия ливневок и стоков наши балконы постоянно сыреют и осыпается штукатурка. Весной и во время дождя льется вода.

Ответ:

Касательно отсутствия ливневок и стоков.

Согласно пунктам 6, 7 статьи 27 Закона Республики Казахстан «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан» местный исполнительный орган в соответствии с законодательством Республики Казахстан дает разрешение на строительство коммунальных сетей и сооружений; разрабатывает схемы районной планировки административных районов, генеральные планы застройки районных центров, городов областного значения и представляет их на утверждение областному маслихату; организует строительство и эксплуатацию водопроводов, очистных сооружений, тепловых и электрических сетей, находящихся в коммунальной собственности, и других объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Кроме того, согласно Строительных норм Республики Казахстан 2.03-02-2012 «Инженерная защита в зонах затопления и подтопления», в территориальной системе инженерной защиты от подтопления в зависимости от природных, гидрогеологических и техногенных (застройки) условий следует применять дренажи.

Система инженерной защиты от подтопления является территориально единой, объединяющей все локальные системы отдельных участков и объектов. При этом она должна быть увязана с территориальными комплексными схемами градостроительного планирования развития территорий районов.

На основании вышеизложенного, необходимо обратиться в местный исполнительный орган для решения данного вопроса.

Касательно затопления подвального помещения.

Согласно пункту 14 статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) к общему имуществу объекта кондоминиума относятся части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

В соответствии со статьей 42-1 Закон, собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Согласно пункту 1 статьи 41-1 Закона, государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции проверок и профилактического контроля.

Согласно подпункту 5) пункта 1 статьи 41-2 Закона, жилищная инспекция осуществляет полномочия по вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил содержания общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях.

Вместе с тем, согласно изменениям в Закон от 26 декабря 2019 года, собственники квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов в течение одного года со дня введения в действие настоящего Закона обязаны провести собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома для принятия решения об избрании совета многоквартирного жилого дома и выбора формы управления объектом кондоминиума, предусмотренной пунктом 1 статьи 42 Закона.

Согласно пункту 1 статьи 42 Закона, собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:

- 1) объединение собственников имущества;
- 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество).

Также, зарегистрированные и осуществляющие деятельность до введения в действие настоящего Закона кооперативы собственников помещений (квартир), потребительские кооперативы собственников квартир, нежилых помещений, потребительские кооперативы могут осуществлять деятельность по управлению многоквартирным жилым домом до 1 июля 2022 года (пункт 4 и 5 статьи 2 ЗРК от 26.12.2019 года № 284-VI ЗРК).

Таким образом, в целях разрешения поднимаемого вопроса, рекомендовано обратиться в жилищную инспекцию местного исполнительного органа.

12. Вопрос:

Имеют ли право собственник нежилых или жилых помещений первого этажа в многоквартирном жилом доме, требовать от жильцов дома оплату за электроэнергию, теплотенергию, горячее и холодное водоснабжение в случаях:

Если по первому этажу проходят общедомовые инженерные сети обеспечивающие коммунальными услугами верхние этажи?

Если у жильцов квартир верхних этажей, заключены индивидуальные договора с поставщиками коммунальных услуг

Если на первом этаже объекта кондоминиума (многоквартирного жилого дома) расположены силовые щитки ?

Ответ:

Согласно пункту 14 статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), **общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума** (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, **общедомовые инженерные системы и оборудование**, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Пунктом 4 статьи 40 Закона, **определен перечень систем** находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, **относящихся к общедомовым инженерным системам.**

Согласно перечня коммунальных услуг и Типовых правил предоставления коммунальных услуг утвержденными приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 249 (далее – Правила), к коммунальным услугам отнесены – услуги, предоставляемые потребителю, включающие водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, сбор, вывоз, утилизация, переработка и захоронение твердых бытовых отходов, обслуживание лифтов, для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания (пребывания).

Предоставление коммунальных услуг производится на основании договора, заключенного между поставщиком и потребителем и/или иным лицом, доверенным в установленном законодательством порядке заключать договора на каждый вид услуг.

Поставщиком согласно подпункту 11 пункта 2 Правила **является** – юридическое или физическое **лицо**, независимо от формы собственности, **предоставляющее потребителям коммунальные услуги согласно заключенного договора.**

Платежный документ – документ (электронная счет-фактура, счет, извещение, квитанция, в том числе в составе единого платежного документа, счет-предупреждение, исковые требования, претензия) **составленное для осуществления оплаты за предоставленные услуги (товары, работы) поставщика, на основании которого производится оплата.**

Кроме того, порядок оплаты за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума решается собранием собственников имущества.

Таким образом, согласно пункту 22 Правил, потребитель производит оплату за коммунальные услуги по платежным документам, выписанным поставщиком.

13. Вопрос:

Наши дома отдельно зарегистрированы, как 3 кондоминиума под одним кадастровым номером. Установлено, что сети - тепловой узел, насосы, пожарная система, счётчики - имеются отдельно в каждом из вышеуказанных домов. Вместе с тем, у этих трех домов единый двор, паркинг, детская площадка и тд. Вопрос: имеем ли мы право зарегистрировать один ОСИ на три кондоминиума?

Ответ:

В соответствии с пунктом 16-6) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность

В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома, в соответствии со статьей 43 Закона.

Согласно статье 44 Закона, **объединение собственников имущества считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.**

Государственная регистрация объединения собственников имущества осуществляется органами юстиции в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.

Из положений пункта 7 статьи 43 Закона, председатель объединения собственников имущества осуществляет государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции.

Для государственной регистрации объединения собственников имущества представляются:

- 1) заявление по форме, установленной Министерством юстиции Республики Казахстан;
- 2) протокол собрания;
- 3) устав объединения собственников имущества;
- 4) квитанция или иной.

Таким образом, при соответствии требованиям предусмотренным статьей 43 и 44 Закона, вправе создать одно объединение собственников имущества.

14. Вопрос:

Можно ли создавать два объединения собственников имущества на одном многоквартирном жилом доме?

Ответ:

Создание второго объединения собственников имущества в одном в многоквартирном жилом доме, приведет к нарушению действующего законодательства.

15. Вопрос:

Мы создали ОСИ, но КСК не передаёт нам документы на дом. Можем ли мы обратиться в жилищную инспекцию, чтобы они в свою очередь подали в суд на ликвидации КСК?

Ответ:

В соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 2 Закона РК от 26 декабря 2019 года № 284-VI «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства», зарегистрированные и осуществляющие деятельность до введения в действие настоящего Закона кооперативы собственников помещений (квартир), потребительские кооперативы собственников квартир, нежилых помещений, потребительские кооперативы могут осуществлять деятельность по управлению многоквартирным жилым домом до 1 июля 2022 года.

Жилищная инспекция вправе обратиться в суд с заявлением о принудительной ликвидации кооперативов собственников помещений (квартир), потребительских

кооперативов собственников квартир, нежилых помещений, потребительских кооперативов в случае невыполнения вышеуказанных требований.

Таким образом, норма о принудительной ликвидации кооперативов собственников помещений (квартир), потребительских кооперативов собственников квартир, нежилых помещений, потребительских кооперативов, правоприменима по истечению сроков предусмотренных пунктом 5 статьи 2 Закона РК от 26 декабря 2019 года № 284-VI.

Кроме того, согласно статье 51 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), кооператив собственников помещений (квартир) может быть прекращен по решению, принятому собственниками помещений (квартир) о переходе на другую форму управления объектом кондоминиума.

В соответствии с пунктом 20 Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 (*посл. изменения от 14 апреля 2020 года № 202*), в случае перехода от одной формы управления в другую форму управления составляется и передается акт приема передачи документов по объекту кондоминиума указанные в приложении 3 к настоящим Правилам.

В случае невыполнения вышеуказанных требований, в части добровольной передачи документации вновь избранному органу управления объектом кондоминиума, согласно пункту 1 статьи 8 Закона разрешение вопроса возможно в судебном порядке.

В порядке информации сообщаем, в соответствии с пунктом 1 статьи 41-1 Закона, государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции проверок и профилактического контроля.

В свою очередь, жилищная инспекция осуществляет полномочия по вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил содержания общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях.

16. Вопрос:

Можно ли в многоквартирном жилом доме установки автономного поквартирного газового отопления и горячего водоснабжения, взамен централизованного?

Ответ:

В соответствии с пунктом 4.7.1.14 СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные» поквартирные водонагреватели (в том числе малометражные отопительные котлы) на газовом топливе, допускается предусматривать в жилых зданиях высотой до пяти этажей включительно, на твердом топливе - до двух этажей включительно (без учета цокольного этажа).

Поквартирные генераторы тепла, работающие на твердом топливе, следует устанавливать в кухнях или в отдельных помещениях. В одно-двухэтажных домах вход в помещение, где расположен генератор тепла, допускается обустраивать из подсобного помещения квартиры.

Отводы дымовых газов следует предусматривать в соответствии с требованиями СП РК 4.02-101-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и СП РК 4.03-101 -2013 «Газораспределительные системы». При этом, устройство дымоотводов от каждого теплогенератора индивидуально через фасадную стену многоэтажного жилого здания запрещается.

В целях обеспечения устойчивой работы системы теплоснабжения в соответствии с Правилами пользования тепловой энергии, утвержденной приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 18 декабря 2014 года №211 потребителю не допускается переоборудовать внутриквартирные сети, инженерное оборудование и устройство без согласования с организацией, к сетям которой подключен потребитель, и структурным подразделением соответствующих местных исполнительных органов, осуществляющих функции в сфере архитектуры и градостроительства.

17. Вопрос:

Может ли зарегистрированное объединение собственников имущества квартир, осуществлять самостоятельное сервисное обслуживание жилого дома, где данное объединение образовано или необходимо данному ОСИ заключить договор с сервисной компанией для оказания услуг по обслуживанию общего имущества дома?

Ответ:

Согласно статье 43 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается объединение собственников имущества.

Одним из функций председателя объединения собственников имущества является заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности.

В соответствии с пунктом 24-2 статьи 2 Закона, субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора.

Таким образом, орган управления объектом кондоминиума в форме объединения собственников имущества не вправе осуществлять самостоятельно сервисное обслуживание жилого дома.

В порядке информации сообщаем, приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 165, утверждены Типовые формы договоров между объединением собственников имущества или простым товариществом с управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией или субъектами сервисной деятельности.

18. Вопрос:

В законе «О жилищных отношениях» не раскрыто понятие «собственник». Между тем, владельцами одного жилого или нежилого помещения могут быть два или более собственника. У них могут быть разные мнения по вопросам, поставленным на голосование. Они все имеют право принимать участие в голосовании? Или кто-то один? Если один, то кто?

Ответ:

Согласно пункту 4 статьи 42-1 Закона каждый собственник квартиры, нежилого помещения при голосовании имеет один голос. Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он имеет соответствующее количество голосов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Республики Казахстан, нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения.

Кроме того, при наличии нескольких собственников одной квартиры, право голоса на собрании или в ходе проведения письменного опроса, определяется жильцами данной квартиры самостоятельно.

19. Вопрос:

Как решить вопрос с постоянно переполненными мусорными контейнерами, а также по размещению контейнеров в районе дома. Куда должны выбрасывать мусор близ лежащие магазины и аптеки, а также расположенные в доме соответственно, должны ли иметь свои баки для мусора.

Ответ:

Согласно статьи 292 Экологического Кодекса Республики Казахстан местные исполнительные органы отвечают за организацию рациональной и экологически безопасной системы сбора коммунальных отходов, предусматривающей отдельный сбор, хранение, регулярный вывоз, переработку, утилизацию и обезвреживание опасных компонентов коммунальных отходов, а также очистку территории населенного пункта.

В соответствии с Санитарными правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденного приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 23 апреля 2018 года №187 в населенных пунктах контейнерную площадку размещают на расстоянии не менее 25 м от жилых и общественных зданий, детских объектов, спортивных площадок и мест отдыха населения, исключая временные поселения (вахтовые поселки, нестационарные объекты и сооружения).

В районах сложившейся застройки, при отсутствии возможности соблюдения санитарных разрывов, расстояния устанавливаются комиссионно с участием местных исполнительных органов, территориальных подразделений ведомства государственного органа в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, собственников объектов и других заинтересованных лиц.

Кроме того, в соответствии со Сводом правил Республики Казахстан СП РК 3.02–101–2012* «Здания жилые многоквартирные» Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, при проектировании многоквартирных жилых домов предусматриваются места для сбора мусора и установки контейнеров с учетом количества квартир и этажности проектируемого дома.

Таким образом, субъект (собственник контейнеров твердо-бытовых отходов (ТБО)) размещает контейнеры с учетом проведенного расчета количества устанавливаемых контейнеров в зависимости от численности населения, пользующегося контейнерами, норм накопления отходов, сроков их хранения. Расчетный объем контейнеров соответствует фактическому накоплению отходов.

Вывоз ТБО осуществляется своевременно. Сроки хранения отходов в контейнерах при температуре 0 оС и ниже - не более трех суток, при плюсовой температуре - не более суток.

Так, в соответствии с Правилами благоустройства территории города Астаны, утвержденного решением маслихата города Астаны от 20 июля 2017 года № 166/21-VI (далее –Правила) вывоз ТБО осуществляется мусоровывозящими организациями в сроки, согласно утвержденному графику, установленному уполномоченным органом в сфере регулирования природопользования. Графики вывешиваются на площадках по сбору ТБО.

Касательно, наличия отдельного контейнера для собственников магазинов, аптек, сообщаем, что в соответствии с пунктом 71-3 Правил индивидуальные предприниматели и юридические лица, независимо от форм собственности и вида деятельности могут самостоятельно осуществлять операции по размещению и удалению отходов при условии заключения договоров со специализированными субъектами, выполняющими операции по утилизации, переработке, хранению, размещению отходов города Астана.

С учетом вышеизложенного, в целях своевременного вывоза коммунальных отходов и надлежащего содержания контейнеров необходимо вашей управляющей компании заключить договор с мусоровывозящей организацией.

Также по вопросам несвоевременного вывоза коммунальных отходов необходимо обратиться в местные исполнительные органы, уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, поскольку обеспечивают контроль за соблюдением экологических требований при обращении с коммунальными отходами в соответствии с Экологическим кодексом Республики Казахстан.

20. Вопрос:

Как решить вопрос по поводу дневного шума соседей сверху?

Ответ:

Гигиенические нормативы к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 169, предусматривают оптимальные и допустимые показатели звука .

Согласно пункту 32 санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29, допустимые уровни инфразвука и шума в помещениях зданий соответствуют требованиям указанных Гигиенических нормативов.

В функции ведомств Министерства здравоохранения Республики Казахстан входит осуществление государственного санитарно-эпидемиологического контроля и надзора на территории Республики Казахстан.
