

АЛГОРИТМЫ РАБОТЫ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ И СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ

АСТАНА | 2 0 2 5



АЛГОРИТМ РАБОТЫ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА (ОСИ)

2



АЛГОРИТМ РАБОТЫ НОВОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА

3



Самостоятельное управление Председателем ОСИ:

- с привлечением персонала по трудовому договору
- с привлечением управляющего МЖД по трудовому договору
- с привлечением сервисных компаний на отдельные виды услуг по договору

Привлечение управляющей компании по договору на все виды работ

В МЖД, для принятия решений, необходимо наличие кворума более 50% от общего числа всех собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании (26% для принятия решений по выбору формы управления, при избрании председателя, совета дома и ревизионной комиссий)

НСУ ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР МЕНЬШЕ 36

- ☒ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ И НЕ ТРЕБУЕТ РЕГИСТРАЦИИ В МИНИСТЕРСТВЕ ЮСТИЦИИ
- ☒ В МЖД, ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ, НЕОБХОДИМО НАЛИЧИЕ КВОРУМА БОЛЕЕ 50% ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. РЕШЕНИЕ ПРИНИМАЕТСЯ ПРИ СОГЛАСИИ БОЛЬШИНСТВА ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ
- ☒ ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ, ВЫБОР ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
- ☒ ВПРАВЕ ЗАНИМАТЬСЯ УПРАВЛЕНИЕМ И СОДЕРЖАНИЕМ
- ☒ ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР МЕНЕЕ ТРИДЦАТИ ШЕСТИ, МОЖЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ БЕЗ ОТКРЫТИЯ ТЕКУЩЕГО И СБЕРЕГАТЕЛЬНОГО СЧЕТОВ В БВУ И ПРИВЛЕЧЕНИЯ СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

НСУ ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР БОЛЕЕ 36

- ✓ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ И НЕ ТРЕБУЕТ РЕГИСТРАЦИИ В МИНИСТЕРСТВЕ ЮСТИЦИИ
- ✓ ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ, ВЫБОР ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
- ✓ В МЖД, ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ, НЕОБХОДИМО НАЛИЧИЕ КВОРУМА БОЛЕЕ 50% ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. РЕШЕНИЕ ПРИНИМАЕТСЯ ПРИ СОГЛАСИИ БОЛЬШИНСТВА ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ
- ✓ ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР БОЛЕЕ ТРИДЦАТИ ШЕСТИ, ОБЯЗАНЫ ПРИВЛЕЧЬ СУБЪЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ
- ✓ РЕШЕНИЕ СОБРАНИЕ УТВЕРЖДАЕТСЯ ПРОТОКОЛОМ:
 - 1) ВЫБОР ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ;
 - 2) РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ УК ИЛИ КСК (ЕСЛИ ДАННЫЙ МЖД НЕ УЧАСТНИК КСК) С УКАЗАНИЕМ НАИМЕНОВАНИЯ СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ, ЕГО ЮР.АДРЕС И КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
 - 3) ТАРИФ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ СУБЪЕКТОМ УПРАВЛЕНИЯ.
- ✓ НА ОСНОВАНИИ ПРОТОКОЛА СОБРАНИЯ ПРИВЛЕКАЮТ СУБЪЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ:
 - КООПЕРАТИВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР
 - УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

При недостижении соглашения между собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления объектом кондоминиума либо субъекта управления объектом кондоминиума в течение двух и более месяцев или по обращению собственников квартир, нежилых помещений на основании протокола собрания жилищная инспекция определяет и назначает **временную управляющую компанию** в соответствии с правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании по управлению объектом кондоминиума.

1

Зарегистрированные и осуществляющие деятельность до введения в действие настоящего Закона кооперативы собственников помещений (квартир), потребительские кооперативы собственников квартир, нежилых помещений обязаны привести свою деятельность в соответствие с требованиями настоящего Закона и пройти процедуру перерегистрации в течение одного года после дня его первого официального опубликования

2

Уполномоченным органом утвержден типовой Устав кооператива собственников квартир (нежилых помещений).

3



В каждом многоквартирном жилом доме (МЖД), входящем в состав Кооператива, собственники квартир, нежилых помещений должны организовать проведение собрания в соответствии с требованиями «Правил принятия решений по управлению объектом кондоминиума»

4



Собрание может быть проведено в явочном формате или в заочном формате (путем проведения письменного опроса и (или) посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства).

5



В каждом МЖД необходимо наличие кворума более 50% от общего числа всех собственников квартир, нежилых помещений. Избирается председатель и секретарь собрания из числа жителей.

6



В каждом МЖД решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

7



В каждом МЖД на обсуждение собрания необходимо вынести следующие вопросы:

а) выбор формы управления - НСУ

б) принятие решения о нахождении МЖД в составе данного действующего Кооператива;

в) избрание представителя с каждого МЖД в состав инициативной группы.

8



В каждом МЖД оформляется соответствующий протокол собрания с листами регистрации, листами голосования, листами письменного опроса и т.д.

9



В итоге: все 10 многоквартирных жилых домов должны оформить и подписать 10 протоколов собраний, по одному от каждого МЖД.

10



Делегированные от каждого МЖД представители в количестве 10 человек должны организовать проведение отдельного собрания Совета кооператива, с вынесением на его рассмотрение следующих вопросов:

- а) перерегистрация действующего Кооператива, с указанием адресов всех МЖД, входящих в состав Кооператива;
- б) утверждение наименования Кооператива;
- в) ознакомление на собрании с Типовым уставом Кооператива;
- г) утверждение состава Совета Кооператива сроком на три года;
- д) избрание Председателя Совета Кооператива сроком на три года;

11



Оформляется соответствующий отдельный протокол собрания инициативной группы (Совета Кооператива).

12



Избранный председатель Совета Кооператива с удостоверением личности в явочном порядке должен обратиться в регистрирующий орган (НАО «Правительство для граждан») с заявлением по форме, установленной Министерством юстиции Республики Казахстан.

13



К заявлению необходимо приложить оригиналы следующих документов:

- протоколы собраний всех 10 МЖД о делегировании представителей собраниями собственников квартир, нежилых помещений каждого дома;
- протокол собрания инициативной группы о перерегистрации КСК, ПКСК, состоящей из представителей, делегированных собраниями собственников квартир, нежилых помещений двух и более объектов кондоминиумов;
- квитанцию или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора в размере 0,5 МРП за государственную регистрацию юридического лица.

14



Государственная перерегистрация производится в течение 5 рабочего дня с момента подачи заявления.

15



КСК в течение 15 календарных дней открывает текущий и сберегательный счета на каждый из 10 многоквартирных жилых домов.

16



КСК обязаны в течение 3 рабочих дней направить информацию в жилищную инспекцию о начале деятельности по управлению объектом condominiuma с указанием объекта condominiuma или прекращении такой деятельности.

Алгоритм деятельности Управляющей компании

12



Управляющая компания:

1

Привлекается ОСИ на основании договора или привлекается НСУ на основании протокола собрания на срок на один год

2

Уведомляет жилищную инспекцию в течении трех рабочих дней о начале своей деятельности по управлению МЖД и должна войти в реестр Субъектов управления

3

Обязана иметь в своем составе работников, имеющих документ о признании профессиональной квалификации на осуществление функций по управлению объектом condominiuma

4

Разрабатывает годовую смету расходов на управление объектом condominiuma и представляет ее на рассмотрение Совету дома

5

Открывает в течении пятнадцати календарных дней текущий и сберегательный счет на каждый объект condominiuma

6

Вправе совмещать управление и сервис, заключать договора с ЕРЦ, коммунальными организациями

7

Представляет ежемесячный и годовой отчеты по управлению Совету дома

8

Проводит мониторинг поступления текущих, накопительных, целевых взносов

9

Несет ответственность за управление объектом condominiuma согласно КоАП

10

Прекращает свою деятельность по управлению МЖД (уведомляет жил инспекцию) при выборе формы управления, субъекта управления или истечении срока

Алгоритм деятельности Управляющей компании от Заказчика (застройщика)

13



Управляющая
компания от
Заказчика
(застройщика):

1

Привлекается Заказчиком (застройщиком) после регистрации МЖД для управления объектом condominium на срок не более чем на два года

2

Уведомляет жилищную инспекцию в течении трех рабочих дней о начале своей деятельности по управлению МЖД и должна войти в реестр Субъектов управления

3

Обязана иметь в своем составе работников, имеющих документ о признании профессиональной квалификации на осуществление функций по управлению объектом condominium

4

Разрабатывает годовую смету расходов на управление объектом condominium и представляет ее на рассмотрение Совету дома

5

Открывает в течении пятнадцати календарных дней текущий и сберегательный счет на каждый объект condominium

6

Вправе совмещать управление и сервис, заключать договора с ЕРЦ, коммунальными организациями

7

Представляет ежемесячный и годовой отчеты по управлению Совету дома

8

Проводит мониторинг поступления текущих, накопительных, целевых взносов

9

Несет ответственность за управление объектом condominium согласно КоАП

10

Прекращает свою деятельность по управлению МЖД (уведомляет жил инспекцию) при выборе формы управления, субъекта управления или истечении срока

Алгоритм деятельности Временной Управляющей компании

14



Временная управляющая компания:

1

Привлекается жилищной инспекцией при недостижении соглашения о выборе формы управления, субъекта управления или по обращению жильцов

2

Заключает договор с жилищной инспекцией по форме Типового договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией

3

Обязана иметь в своем составе работников, имеющих документ о признании профессиональной квалификации на осуществление функций по управлению объектом condominiuma

4

Оказывает услуги по управлению объектом condominiuma по минимальному размеру взносов на управление объектом condominiuma утвержденногo Мaслихaтoм

5

Открывает в течение пятнадцати календарных дней текущий и сберегательный счет на каждый объект condominiuma

6

Вправе совмещать управление и сервис, заключать договора с ЕРЦ, коммунальными организациями

7

Представляет собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячный и годовой отчет по управлению объектом condominiuma

8

Осуществляет мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи собственникам квартир, нежилых помещений

9

Несет ответственность за управление объектом condominiuma согласно КоАП

10

Прекращает свою деятельность по управлению МЖД при выборе формы управления или субъекта управления

- ❑ проведение контроля **об открытии текущего и сберегательного счетов** в БВУ на каждый дом в установленные сроки
- ❑ проведение контроля по осуществлению мероприятий **по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону**
- ❑ проведение контроля **по надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников** для лиц с ограниченными возможностями, противопожарных систем
- ❑ ведение **реестра домов по формам управления** объекта кондоминиума и **субъектам управления** ведение **реестра субъектов управления** с размещением информации о них (наименование, контактные данные) на интернет-ресурсе МИО
- ❑ **требование по наличию договоров по управлению объектом кондоминиума, регистрации объекта кондоминиума и подтверждающих документов о проведении ежегодного акта осмотра объекта кондоминиума на основании инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума**
- ❑ **соблюдению сроков полномочий председателя объединения собственников имущества, совета дома и ревизионной комиссии (ревизора)**
- ❑ **соответствию протоколов собраний типовым формам протоколов собраний собственников квартир, нежилых помещений, многоквартирного жилого дома**
- ❑ **наличие документа у субъекта управления объектом кондоминиума, управляющего многоквартирным жилым домом, подтверждающего квалификацию на осуществление функций по управлению**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.

