АЛГОРИТМЫ РАБОТЫ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ И СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ



АЛГОРИТМ РАБОТЫ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА (ОСИ)



АЛГОРИТМ РАБОТЫ НОВОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА

Проведение собрания, выбор формы управления – ОСИ * Избрание председателя ОСИ на 3 года, членов совета дома на 3 года и членов ревизионной комиссии (ревизор) на 3 года *

Регистрация ОСИ Открытие в БВУ текущего и сберегательного счетов

<u>Самостоя тельное управление Председателем ОСИ:</u>

- 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)

АЛГОРИТМ РАБОТЫ ПРИ ФОРМЕ УПРАВЛЕНИЯ «НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» (НСУ)

НСУ ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР МЕНЬШЕ 36

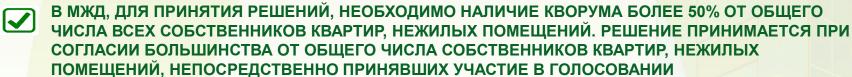
- НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ И НЕ ТРЕБУЕТ РЕГИСТРАЦИИ В МИНИСТЕРСТВЕ ЮСТИЦИИ
- В МЖД, ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ, НЕОБХОДИМО НАЛИЧИЕ КВОРУМА БОЛЕЕ 50% ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. РЕШЕНИЕ ПРИНИМАЕТСЯ ПРИ СОГЛАСИИ БОЛЬШИНСТВА ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ
- ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ, ВЫБОР ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
- **ВПРАВЕ ЗАНИМАТ**ЬСЯ 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

АЛГОРИТМ РАБОТЫ ПРИ ФОРМЕ УПРАВЛЕНИЯ «НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ СОВМЕСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» (НСУ)

НСУ ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР БОЛЕЕ 36







- ПРИ КОЛИЧЕСТВЕ КВАРТИР БОЛЕЕ ТРИДЦАТИ ШЕСТИ, ОБЯЗАНЫ ПРИВЛЕЧЬ СУБЪЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ
- **РЕШЕНИЕ СОБРАН**ИЕ 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 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.

АЛГОРИТМ ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИХ КСК, ПКСК

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.

ПРИМЕР КООПЕРАТИВА С 10 МЖД





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 тригода;





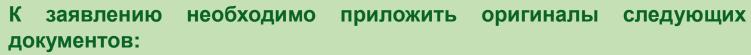
Оформляется соответствующий отдельный протокол собрания инициативной группы (Совета Кооператива).





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





- 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



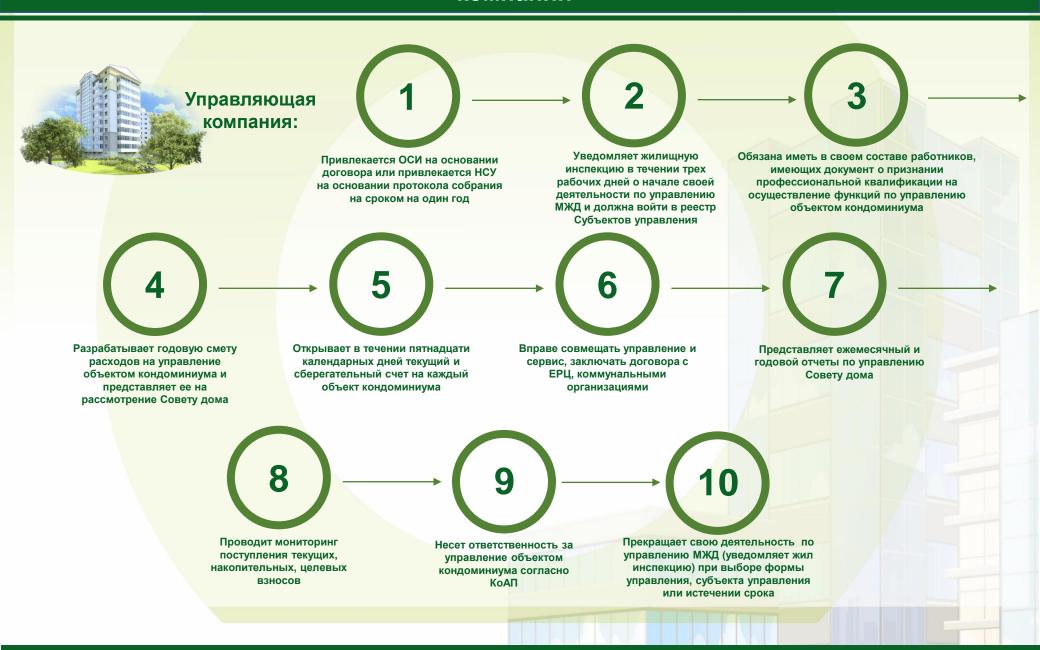
КСК в течение 15 календарных дней открывает текущий и сберегательный счета на каждый из 10 многоквартирных жилых домов.

16



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

Алгоритм деятельности Управляющей компании



Алгоритм деятельности Управляющей компании от Заказчика (застройщика)



Алгоритм деятельности Временной Управляющей компании



РАСШИРЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ

проведение контроля об открытии текущего и сберегательного счетов в БВУ на каждый док в установленные сроки
проведение контроля по осуществлению мероприятий по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону
прове <mark>дение контроля по</mark> надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников для лиц с огра <mark>ниченными возмо</mark> жностями, противопожарных систем
вед <mark>ение реестра домо</mark> в по формам управления объекта кондоминиума и субъектам упр <mark>авления ведение</mark> 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
собл <mark>юдению сроков по</mark> лномочий председателя объединения собственников имущества, совета дома и ревизионной комиссии (ревизора)
соответ <mark>ствию протоколов со</mark> браний типовым формам протоколов собран <mark>ий собственников квартир, нежилых</mark> помещений, многоквартирного жилого дома
наличие документа у субъекта управления объектом кондоминиума, управляющего многоквартирным жилым домом, подтверждающего квалификацию на осуществление функций по управлению

