



Топ вопрос-ответ в ЖКХ

(изменения и дополнения в Закон РК «О жилищных отношениях»)



2020 год

ТОП ВОПРОС-ОТВЕТ В ЖКХ

1. Вопрос: Какими нормативными правовыми актами регулируются жилищные отношения в Республике Казахстан?

Жилищные отношения в нашей стране регулируются Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», нормами Гражданского кодекса и иным законодательством Республики Казахстан, издаваемым в соответствии с ними (см. пункт 2 статьи 1 Закона).

2. Вопрос: Какие общественные отношения регулирует жилищное законодательство Республики Казахстан?

Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с:

- 1) основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими;
- 2) осуществлением права пользования жилищами;
- 3) требованиями к жилищам;
- 4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;
- 5) контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда;
- 6) особенностями регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов и военнослужащих.

В тоже время, отношения, связанные с финансированием строительства жилья, развитием и наращиванием жилищного фонда, регулируются соответствующим законодательством Республики Казахстан с учетом требований, установленных Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон).

Проживание в гостиницах, пансионатах, интернатах, домах престарелых и других помещениях аналогичного назначения вышеуказанный Закон не затрагивает, такие отношения регулируются иным законодательством Республики Казахстан (см. статью 1 Закона).

3. Вопрос: Кто управляет жилищным фондом страны?

Жилищный фонд Республики Казахстан включает частный и государственный жилищные фонды (см. статью 3 Закона).

Частный жилищный фонд – это жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам и их объединениям (см. статью 2 Закона).

Государственный жилищный фонд – это жилища, принадлежащие на праве собственности государству и входящие в коммунальный жилищный фонд, жилищный фонд государственного предприятия, а также в жилищный фонд государственного учреждения (см. статью 2 Закона).

Управление жилищным фондом и объектом кондоминиума законодательно делегировано самим собственникам (гражданам, государственным органам и негосударственным юридическим лицам) непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые) ими органы, а также через доверенных лиц.

Таким образом, собственники помещений (квартир) имеют право управлять МЖД самостоятельно или выбрать для этого стороннюю организацию.

4. Вопрос: Что такое объект кондоминиума?

Объект кондоминиума – 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.

5. Вопрос: Когда возникает право собственности в форме кондоминиума?

Согласно Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» в многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума.

6. Вопрос: Кто регистрирует объект кондоминиума?

Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) в срок не позднее тридцати календарных дней с момента государственной регистрации права собственности первым собственником квартиры, нежилого помещения путем подачи заявления в регистрирующий орган в соответствии с требованиями Закона

Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Государственная регистрация объекта condominiuma в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений.

7. Вопрос: Какие формы управления объектом condominiuma собственники квартир, нежилых помещений должны выбрать?

Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом condominiuma, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта condominiuma обязаны выбрать одну из форм управления объектом condominiuma:

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

Собственники квартир, нежилых помещений свободны в выборе и смене форм управления объектом condominiuma.

8. Вопрос: Является ли объединение собственников имущества юридическим лицом?

Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома является юридическим лицом, некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом condominiuma, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность.

9. Вопрос: В чем принципиальное отличие ОСИ от КСК?

ОСИ — это объединение собственников имущества, создаваемое по принципу **«Один дом — одно объединение — один счет»**. Главным отличием новой организации ОСИ является распределение денежных средств. У КСК был один счет, а домов много, у ОСИ же — у каждого дома будет свой отдельный счет. Средства будут идти только на нужды этого дома, за этим будут следить сами собственники имущества.

10. Вопрос: Нужно ли будет платить Председателю ОСИ заработную плату?

Этот вопрос будет решаться самими собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

11. Вопрос: Является ли простое товарищество юридическим лицом?

Простое товарищество не является юридическим лицом. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого

в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

12. Вопрос: Какова основная функция Совета дома? На какой срок он избирается?

Совет дома осуществляет следующие функции:

1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании, о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании и рассмотрение ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума для представления их на утверждение собранию;

5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений; исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

7) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Совет дома избирается сроком на три года.

13. Какие вопросы входят в компетенцию собрания?

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.

14. Вопрос: В Законе появилось новое понятие – «целевой взнос». Что это?

Целевой взнос – деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год.

Данная практика всегда применялась при необходимости срочного ремонта отдельных частей общего имущества объекта кондоминиума, но не была предусмотрена в Законе «О жилищных отношениях».

15. Вопрос: Законно ли установление размера эксплуатационных расходов для собственников нежилых помещений превышающего размер эксплуатационных расходов установленного для собственников квартир?

Собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер ежемесячных расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза.

16. Вопрос: Можем ли мы сдавать в аренду общее имущество нашего дома?

Собственники объекта кондоминиума могут сдавать в аренду общее имущество и получать от аренды доходы, которые должны идти

на содержание МЖД. На общем собрании собственников помещения (квартир), собственники должны определить общее имущество ограниченного пользования для сдачи его в аренду.

Согласно статьи 2 подпункта 15-4 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования – часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения или третьему лицу.

17. Вопрос: К нашему дому пристроили нежилое помещение, нужно ли проходить перерегистрацию общего имущества объекта кондоминиума, и кто должен ее оплачивать?

В случае, если к многоквартирному жилому дому пристраивается нежилое помещение или изменяется размер общей площади квартир, площади нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, размеры долей в общем имуществе объекта кондоминиума пересчитываются. Такие изменения подлежат государственной регистрации.

При изменении идентификационных характеристик объекта кондоминиума внесение изменений в правоустанавливающие и идентификационные документы производится за счет лица, инициировавшего изменение.

18. Вопрос: Почему одни собственники квартир платят за содержание общего имущества, а другие нет?

Согласно Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включают в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание, текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума и обеспечение пожарной безопасности общего имущества объекта кондоминиума, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

В случае отказа платить за содержание общего имущества, с собственника квартиры (нежилых помещений) задолженность будет взыскиваться в судебном порядке.

19. Вопрос: Кто такой управляющий многоквартирным жилым домом?

Управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом.

20. Вопрос: Имеет ли право управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывать услуги по содержанию МЖД?

Управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании запрещается оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

21. Вопрос: Какие функции осуществляет управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания?

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:

- 1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума;
- 2) подготовку материалов для организации проведения собрания;
- 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, по их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 6) составление проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома;
- 7) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

- 8) обеспечение свободного доступа собственникам квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности,
- о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости;
- 9) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений.

22. Вопрос: Что должны передать управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания Совету дома в случае прекращения деятельности по управлению данным МЖД?

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом; протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

23. Вопрос: Что такое текущий ремонт общего имущества объекта condominiumа?

Текущий ремонт общего имущества объекта condominiumа – комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности.

24. Вопрос: Какими дополнительными полномочиями наделены жилищные инспекции?

Жилищные инспекции осуществляют Государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, **газа и газоснабжения**, а также государственный надзор в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области **промышленной безопасности** за соблюдением требований безопасной эксплуатации **опасных технических устройств**.