

**О проекте Закона Республики Казахстан "О внесении дополнений и изменений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунальной сферы"**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 декабря 2006 года N 1298

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан "О внесении дополнений и изменений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунальной сферы"

*Исполняющий обязанности  
Премьер - Министра*

*Республики Казахстан*

Проект

**З А К О Н**

**Республики Казахстан**

**О внесении дополнений и изменений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунальной сферы**

**Статья 1 .** Внести дополнения и изменения в следующие законодательные акты Республики Казахстан:

1. В Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 30 января 2001 г. (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., N 5-6, ст. 24; N 17-18, ст. 241; N 21-22, ст. 281; 2002 г., N 4, ст. 33; N 17, ст. 155; 2003 г., N 1-2, ст. 3; N 4, ст. 25; N 5, ст. 30; N 11, ст. 56, 64, 68; N 14, ст. 109; N 15, ст. 122, 139; N 18, ст. 142; N 21-22, ст. 160; N 23, ст. 171; 2004 г., N 6, ст. 42; N 10, ст. 55; N 15, ст. 86; N 17, ст. 97; N 23, ст. 139, 140; N 24, ст. 153; 2005 г., N 5, ст. 5; N 7-8, ст. 19; N 9, ст. 26; N 13, ст. 53; N 14, ст. 58; N 17-18, ст. 72; N 21-22, ст. 86,87; N 23, ст. 104; 2006 г., N 1, ст. 5; N 2, ст. 19, 20; N 3, ст. 22; N 5-6, ст. 31; N 8, ст. 45; N 10, ст. 52; N 11, ст. 55; N 12, ст. 72, 77; N 13, ст. 85, 86; N 15, ст. 92, 95; N 16, ст. 98, 102; Закон Республики Казахстан от 11 декабря 2006 г. "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам налогообложения", опубликованный в газетах "Егемен Қазақстан" 22 декабря 2006 г. и "Казахстанская правда" 26 декабря 2006 г.):

1) абзац первый части первой статьи 356 после слова "постановлению" дополнить

словами "(акту о проведении проверки)";

2) абзац сорок пятый подпункта 1) части первой статьи 636 после цифр "343," дополнить цифрами "356,".

2. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. "О жилищных отношениях" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., N 8, ст. 84; 1999 г., N 13, ст. 431; N 23, ст. 921; 2001 г., N 15-16, ст. 228; 2002 г., N 6, ст. 71; 2003 г., N 11, ст. 67; 2004 г., N 14, ст. 82; N 17, ст. 101; N 23, ст. 142; 2006 г. N 16, ст. 103:

1) по всему тексту слово "надобностей" заменить словом "нужд";

2) в статье 2 :

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

"жилой (многоквартирный) дом (жилое (многоквартирное) здание) - строение, состоящее из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом";

в абзаце восемнадцатом после слова "кондоминиум - " дополнить словом "зарегистрированная";

в абзаце девятнадцатом слова "в котором образована особая форма собственности на недвижимость - кондоминиум" исключить;

абзац двадцатый изложить в следующей редакции:

"кооператив собственников помещений (квартир) - организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемая собственниками помещений (квартир) для совместного управления общей долевой собственностью участников одного кондоминиума";

в абзаце тридцать шестом:

слово "жилища" заменить словами "жилого (многоквартирного) дома (жилого (многоквартирного) здания)";

после слов "текущий и капитальный ремонт" дополнить словами "общего имущества";

дополнить абзацами следующего содержания:

"письменный опрос - выявление мнения всех участников объекта кондоминиума для принятия решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией объекта кондоминиума, осуществляемое в письменной форме;

член кооператива собственников помещений (квартир) - участник объекта кондоминиума, являющийся учредителем кооператива собственников помещений (квартир) или принятый в члены кооператива собственников помещений (квартир) на основании поданного заявления;

собрание участников объекта кондоминиума - совместное присутствие собственников помещений (квартир) в заранее определенном месте и времени для коллективного обсуждения и принятия решений, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума;

надлежащее содержание объекта condominium - совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых собственниками помещений (квартир), а также лицами осуществляющими управление объектом condominium для обслуживания и ремонта общего имущества жилого (многоквартирного) дома (жилого (многоквартирного) здания), проводимых в целях предупреждения преждевременного износа несущих конструкций жилого (многоквартирного) дома (жилого (многоквартирного) здания);

уполномоченный орган - центральный исполнительный орган, осуществляющий реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений.";

3) дополнить главой 1-1 следующего содержания:

"Глава 1-1. Государственное регулирование в сфере жилищных отношений

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан в сфере жилищных отношений  
Правительство Республики Казахстан:

1) разрабатывает основные направления государственной политики и программ в сфере жилищных отношений;

2) принимает подзаконные нормативные правовые акты в сфере жилищных отношений;

3) утверждает Типовые правила содержания жилищного фонда;

4) утверждает типовые договоры сотрудничества между органом управления объектом condominium и субъектами рынка, поставляющими коммунальные услуги конечным потребителям, по представлению уполномоченного органа в сфере жилищных отношений;

5) утверждает Правила предоставления отдельных коммунальных услуг;

6) руководит деятельностью и осуществляет координацию действий государственных органов при проведении государственной политики в сфере жилищных отношений."

Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа в сфере жилищных отношений

Уполномоченный орган:

1) осуществляет реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений;

2) взаимодействует с другими государственными органами и общественными объединениями в сфере жилищных отношений;

3) разрабатывает и вносит в Правительство предложения по совершенствованию государственной политики в сфере жилищных отношений;

4) разрабатывает подзаконные нормативные правовые акты, разрабатывает и принимает нормативно-техническую документацию в сфере жилищных отношений;

5) оказывает информационно-методическую помощь по вопросам применения законодательства Республики Казахстан о жилищных отношениях.

б) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда.

Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления области (города республиканского значения, столицы)

1. Местные представительные органы области (города республиканского значения, столицы) :

1) утверждают Правила содержания жилищного фонда региона, разработанные на основании Типовых правил содержания жилищного фонда, утвержденных Правительством Республики Казахстан;

2) утверждают региональные программы развития жилищно-коммунальной сферы;

2. Местные исполнительные органы области (города республиканского значения, столицы) :

1) предоставляют на утверждение в соответствующие местные представительные органы Правила содержания жилищного фонда региона, разработанные на основании Типовых правил содержания жилищного фонда, утвержденных Правительством Республики Казахстан;

2) разрабатывают и предоставляют на утверждение в соответствующие местные представительные органы региональные программы развития жилищно-коммунальной сферы, обеспечивают их реализацию.

Статья 10-4. Компетенция органов местного государственного управления районов (городов областного значения)

1. Местные представительные органы районов (городов областного значения) утверждают региональные программы развития жилищно-коммунальной сферы;

2. Местные исполнительные органы районов (городов областного значения):

1) разрабатывают и предоставляют на утверждение в соответствующие местные представительные органы региональные программы развития жилищно-коммунальной сферы, обеспечивают их реализацию;

2) обеспечивают организацию мероприятий на подведомственной им территории по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

3) осуществляют государственный контроль за соблюдением Правил содержания жилищного фонда региона;

4) принимает меры по оказанию жилищной помощи за счет средств местных бюджетов. " ;

4 ) в статье 31 :

в пункте 1 слово "образуется" заменить словами "может образовываться";  
часть третью пункта 2 изложить в следующей редакции:

"Земельный участок при жилом (многоквартирном) доме (жилом многоквартирном здании), являющийся объектом кондоминиума, принадлежит собственникам

помещений (квартир) на праве общей долевой собственности." ;  
в пункте 4 слова "объекту кондоминиума" заменить словами "жилому (многоквартирному) дому (жилому (многоквартирному) зданию)";

в пункте 7 слова "Кондоминиум может быть прекращен" заменить на слова "Кондоминиум либо право общей собственности могут быть прекращены"  
дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8. Каждый объект кондоминиума (один жилой (многоквартирный) дом (жилое (многоквартирное) здание) при количестве собственников помещений (квартир) более двадцати управляется своим органом управления.

Орган управления объектом кондоминиума открывает текущий банковский счет, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и ремонт общего имущества.

Орган управления объектом кондоминиума вправе открыть сберегательный банковский счет."

5) в статье 34 :

часть вторую пункта 2 исключить;

в части первой пункта 4 слова "либо решением органа управления объектом кондоминиума" исключить;

б) часть вторую пункта 3 статьи 37 дополнить предложением вторым следующего содержания :

"Исключением являются вопросы, касающиеся использования общего имущества."

7) в пункте 3 статьи 41 слова "или органа" заменить словами "и органом";

8) дополнить статьей 41-1 следующего содержания:

"Статья 41-1. Государственный контроль за соблюдением Правил содержания жилищного фонда

1. Государственный контроль за соблюдением Правил содержания жилищного фонда осуществляется местным исполнительным органом посредством проведения проверок должностными лицами местных исполнительных органов общего имущества участников кондоминиума.

Проверка подразделяется на следующие виды:

1) плановая - не чаще одного раза в год, в соответствии с планом проверок местного исполнительного органа ;

2) внеплановая - назначаемая в связи с аварийными случаями или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человеку.

О начале плановой проверки местный исполнительный орган обязан не позднее двух недель известить орган управления объектом кондоминиума о планируемой проверке .

Орган управления объектом кондоминиума обязан не позднее одной недели

известить собственников помещений (квартир) о планируемой проверке.

2. Проверка проводится на основании акта о назначении проверки объекта кондоминиума (далее - акт о назначении проверки).

В акте о назначении проверки указываются:

- 1) номер и дата акта;
- 2) наименование государственного органа;
- 3) фамилия, имя, отчество и должность лица (лиц) местного исполнительного органа, уполномоченного на проведение проверки;
- 4) сведения о проверяемом объекте;
- 5) дата начала и окончания проверки;
- 6) правовые основания проведения проверки;
- 7) подпись должностного лица местного исполнительного органа, уполномоченного подписывать акты, и печать государственного органа.

3. Акт о назначении проверки в обязательном порядке регистрируется в государственном органе, осуществляющем в пределах своей компетенции статистическую деятельность в области правовой статистики и специальных учетов (далее - орган по правовой статистике), в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

4. Должностное лицо местного исполнительного органа, прибывшее для проверки, обязано предъявить:

- 1) акт о назначения проверки с отметкой о регистрации в органе по правовой статистике;
- 2) служебное удостоверение;
- 3) план проверки, утвержденный руководителем проверяющего государственного органа.

5. Началом проведения проверки считается момент вручения собственнику помещений (квартир) и органу управления объектом кондоминиума актов о назначении проверки.

6. В случае отказа в принятии акта о назначении проверки или их воспрепятствования доступу должностного лица местного исполнительного органа, осуществляющего проверку, в проверяемый объект составляется протокол. Протокол подписывается должностным лицом местного исполнительного органа и лицом, которое отказалось принять акт о назначении проверки или воспрепятствовало доступу должностного лица местного исполнительного органа.

Собственник помещений (квартир) (его уполномоченное лицо), уполномоченное лицо органа управления объектом кондоминиума вправе отказаться от подписания протокола, дав письменное объяснение о причине отказа. Отказ от получения акта о назначении проверки не является основанием для отмены проверки.

7. Проверка может проводиться только тем должностным лицом (лицами) местного

исполнительного органа, которое указано в акте о назначении проверки.

8. Срок проведения проверки не может превышать тридцать календарных дней, в исключительных случаях при необходимости проведения специальных исследований, испытаний, экспертиз, а также в связи со значительным объемом проверки срок проведения проверки может быть продлен, но не более чем на тридцать календарных дней.

В случае продления сроков проверки государственный орган в обязательном порядке оформляет дополнительный акт о продлении проверки с регистрацией в органе по правовой статистике, в котором указываются номер и дата регистрации предыдущего акта о назначении проверки и причина продления.

На основании одного акта о назначении проверки может проводиться только одна проверка.

9. По результатам проверки должностным лицом местного исполнительного органа, осуществляющим проверку, составляется акт о результатах проверки в трех экземплярах.

В акте о результатах проверки указываются:

- 1) дата, время и место составления акта;
- 2) наименование государственного органа, проводившего проверку;
- 3) дата и номер акта о назначении проверки, на основании которого проведена проверка;
- 4) фамилия, имя, отчество и должность лица (лиц) местного исполнительного органа, проводившего проверку;
- 5) сведения о проверяемом объекте;
- 6) дата, место и период проведения проверки;
- 7) сведения о результатах проверки, в том числе о выявленных нарушениях, об их характере;

8) сведения об ознакомлении или об отказе в ознакомлении с актом проверки собственника помещения (квартиры), уполномоченного лица органа управления объектом кондоминиума, а также лиц, присутствовавших при проведении проверки, их подписи или отказ от подписи;

9) подпись должностного лица (лиц) местного исполнительного органа, проводившего проверку.

10. В случае наличия замечаний и (или) возражений по результатам проверки собственник помещения (квартиры), уполномоченное лицо органа управления объектом кондоминиума излагают их в письменном виде.

Замечания и (или) возражения прилагаются к акту о результатах проведения проверки, о чем делается соответствующая отметка.

11. Один экземпляр акта о результатах проверки вручается собственнику помещения (квартиры), один экземпляр - уполномоченному лицу органа управления

о б ъ е к т о м

к о н д о м и н и у м а .

12. Завершением срока проверки считается день вручения собственнику помещения (квартиры) и уполномоченному лицу органа управления объектом кондоминиума актов о результатах проверки не позднее срока окончания проверки, указанного в актах о н а з н а ч е н и и п р о в е р к и .

13. В случае выявления в ходе проверки фактов нарушения Правил содержания жилищного фонда собственником помещения (квартиры) и (или) органом управления объектом кондоминиума должностным лицом местного исполнительного органа выносится предписание об устранении выявленных нарушений.

Предписания обязательны для исполнения в указанные в нем сроки. Предписания м о г у т быть обжалованы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан. "

9 ) в с т а т ь е 4 2 :

в подпункте 1) пункта 2 слово "четырёх" заменить словом "двадцати" подпункт 3) пункта 2 изложить в следующей редакции:

"3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами - управляющими жилыми домами (менеджерами), или юридическими лицами;"

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или юридическому лицу, определяется договором. "

п у н к т ы 5 и 7 и с к л ю ч и т ь ;

дополнить пунктами 8, 9 следующего содержания:

"8. Отношения, связанные с созданием, реорганизацией и ликвидацией кооперативов собственников помещений (квартир), контролем за их деятельностью, регулируются настоящим Законом.

9. Если в результате хозяйственной деятельности лицами, осуществляющими управление объектом кондоминиума, причинены убытки собственникам помещений (квартир), данные лица обязаны возместить убытки в полном объеме в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. "

10) дополнить статьями 42-1 и 42-2 следующего содержания:

"Статья 42-1. Собрание собственников помещений (квартир)

1. На собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта к о н д о м и н и у м а .

2. Обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир) требуют следующие вопросы:

1) связанные с выбором или изменением формы управления объектом  
к о н д о м и н и у м а ;

2) утверждения размеров взносов на управление и содержание общего имущества  
объекта кондоминиума, в случае если управление объектом кондоминиума  
осуществляется выборными (наемными) физическими или юридическими лицами;

3) принятия решения о заключении, изменении или расторжении договора  
управления объектом кондоминиума;

4) установления необходимости внесения изменений в государственный акт о  
регистрации объекта кондоминиума;

5) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения,  
реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания);

3. Для выбора формы управления объектом кондоминиума собрание может  
организовать инициативную группу.

Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а  
также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир).

Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее  
чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке  
п р е д с т о я щ е г о с о б р а н и я .

4. Собственники помещений (квартир) до проведения собрания имеют право  
ознакомиться у его инициаторов с материалами, необходимыми для принятия решений.

5. Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее  
двух третей от общего количества собственников помещений (квартир). Каждый  
собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если  
собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений, он имеет  
с о р а з м е р н о е количество голосов.

6. Решение собрания принимается открытым или закрытым голосованием  
большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир).

7. В случае отсутствия кворума голосование проводится путем письменного опроса  
в соответствии со статьей 42-2 настоящего Закона.

8. В протоколе собрания собственников помещений (квартир) указываются:

1) место нахождения объекта кондоминиума;

2) дата, время проведения собрания;

3) общее количество собственников помещений (квартир);

4) количество присутствующих на собрании собственников помещений (квартир);

5) председатель и секретарь собрания;

6) повестка дня собрания;

7) лица, выступившие на собрании;

8) форма и итоги голосования;

9) решение, принятое собранием.

Протокол подписывается председателем и всеми собственниками помещений (квартир), присутствовавшими на собрании.

9. Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

Статья 42-2. Проведение письменного опроса.

1. Письменный опрос проводится при невозможности, в силу каких-либо обстоятельств, обеспечить кворум при проведении общего собрания собственников помещений (квартир).

2. Каждый собственник помещения (квартиры) имеет при проведении письменного опроса один голос.

3. Для организации проведения письменного опроса назначаются ответственные лица из числа собственников помещений (квартир).

4. Каждый лист голосования должен содержать порядковый номер, вопросы, внесенные для обсуждения, адрес, фамилию, имя, отчество собственника помещений (квартиры), место для подписи, подпись руководителя органа управления объектом кондоминиума.

5. Лист голосования по вопросам, вынесенным на проведение письменного опроса, доводится до каждого собственника помещения (квартиры).

6. Письменный опрос считается состоявшимся, если в голосовании приняло участие не менее двух третей собственников помещений (квартир).

7. Итоги голосования подводятся на собрании собственников помещений (квартир). Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины собственников помещений (квартир).

8. В протоколе по итогам письменного опроса приводятся сводные данные по листам голосования. Листы голосования являются обязательным приложением к протоколу и хранятся совместно.

9. Решение, принятое путем письменного опроса является обязательным для всех собственников помещений (квартир).";

11) в статье 43:

пункт 1 исключить;

часть вторую пункта 5 изложить в следующей редакции:

"О созыве повторного собрания каждый собственник помещения (квартиры) извещается не менее чем за десять дней до намеченного дня созыва. В случае отсутствия кворума на повторном собрании, проводится письменный опрос";

12) в статье 44:

подпункт 2) пункта 2 дополнить словами "или протокол с листами голосования по

итогам письменного опроса";

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. В случае представления неполного пакета документов, наличия в них недостатков, а также по иным основаниям, предусмотренными законодательными актами Республики Казахстан, срок государственной регистрации и перерегистрации прерывается." ;

в пункте 5 :

подпункт 2) исключить ;

подпункт 3) изложить в следующей редакции:

"3) об отказе в регистрации кооператива." ;

пункт 6 изложить в следующей редакции:

"6. В регистрации кооператива собственников помещений (квартир) должно быть отказано в случае нарушения установленного законодательными актами Республики Казахстан порядка образования юридического лица или несоответствия его учредительных документов требованиям законодательных актов Республики Казахстан . "

13) в пункте 1 статьи 46 слова "статьями 42 и 108 Гражданского кодекса Республики Казахстан" заменить словами "законодательными актами Республики К а з а х с т а н " ;

14) в статье 47 :

в пункте 1 .

часть первую дополнить словами "или принимать участие в письменном опросе";

в части второй :

а в подпункте 1) слова "в государственный акт о регистрации объекта кондоминиума, также " исключить ;

подпункт 8) исключить ;

пункт 8 дополнить словами "или участвовавших в письменном опросе";

15) в статье 48 :

в пункте 2 :

дополнить подпунктом 2-1) следующего содержания:

"2-1) предоставление по требованию собственников квартир (помещений) отчета по использованию денежных средств по объекту кондоминиума с периодичностью не реже одного раза за квартал;" ;

подпункт 7) дополнить словами "или письменного опроса";

16) в статье 49 :

в пункте 1 :

слово "вправе" заменить словом "обязана";

слово "любого" заменить словом "каждого";

дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

"1-1. Акт проверки ревизионной комиссией финансово-хозяйственной деятельности кооператива собственников помещений (квартир) доводится до сведения собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) . " ;

17) дополнить статьей 50-1 следующего содержания:

"Статья 50-1. Права кооперативов собственников помещений (квартир)

1. Кооперативы собственников помещений (квартир) имеют право:

1) объединяться на добровольной основе в объединения в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

2) вносить предложения по разработке нормативных правовых актов или передавать на рассмотрение уполномоченного органа инициативные проекты таких актов ;

3) вносить в уполномоченный орган предложения по совершенствованию жилищно-коммунальных отношений;

4) обращаться с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в судебные органы ;

5) совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан . " ;

18) в статье 97 :

в предложении первом части второй пункта 2 слово "жилища" заменить словами "общего имущества "жилых (многоквартирных) домов (жилых (многоквартирных) зданий)";

3. В Закон Республики Казахстан от 9 июля 1998 г. "О естественных монополиях" ( Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1998 г., N 16, ст. 214; 1999 г., N 19, ст. 646; 2000 г., N 3-4, ст. 66; 2001 г., N 23, ст. 309; 2002 г., N 23-24, ст. 193; 2004 г., N 14, ст. 82; N 23, ст. 138, 142; 2006 г., N 2, ст. 17; N 3, ст. 22; N 4, ст. 24; N 8, ст. 45; N 13, ст. 8 7 ) :

статью 7 дополнить подпунктом 8-1) следующего содержания:

"8-1) заключать в соответствии с типовыми договорами сотрудничества, утвержденными Правительством Республики Казахстан, договоры сотрудничества с органом управления объектом кондоминиума на каждый вид предоставляемых им регулируемых коммунальных услуг (товаров, работ);".

**Статья 2 .** Настоящий Закон вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

*П р е з и д е н т*

*Республики Казахстан*

