



## **О проекте Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства"**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 17 сентября 2018 года № 570

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:** внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства".

*Премьер-Министр  
Республики Казахстан*

*Б. Сагинтаев*

Проект

**З А К О Н**

**РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

## **О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства**

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

1) В Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2003 г., № 13, ст. 99; 2005 г., № 9, ст. 26; 2006 г., № 1, ст. 5; № 3, ст. 22; № 11, ст. 55; № 12, ст. 79, 83; № 16, ст. 97; 2007 г., № 1, ст. 4; № 2, ст. 18; № 14, ст. 105; № 15, ст. 106, 109; № 16, ст. 129; № 17, ст. 139; № 18, ст. 143; № 20, ст. 152; № 24, ст. 180; 2008 г., № 6-7, ст. 27; № 15-16, ст. 64; № 21, ст. 95; № 23, ст. 114; 2009 г., № 2-3, ст. 18; № 13-14, ст. 62; № 15-16, ст. 76; № 17, ст. 79; № 18, ст. 84, 86; 2010 г., № 5, ст. 23; № 24, ст. 146; 2011 г., № 1, ст. 2; № 5, ст. 43; № 6, ст. 49, 50; № 11, ст. 102; № 12, ст. 111; № 13, ст. 114; № 15, ст. 120; 2012 г., № 1, ст. 5; № 2, ст. 9, 11; № 3, ст. 27; № 4, ст. 32; № 5, ст. 35; № 8, ст. 64; № 11, ст. 80; № 14, ст. 95; № 15, ст. 97; № 21-22, ст. 124; 2013 г., № 1, ст. 3; № 9, ст. 51; № 14, ст. 72, 75; № 15, ст. 77, 79, 81; 2014 г., № 2, ст. 10; № 8, ст. 44; № 11, ст. 63, 64; № 12, ст. 82; № 14, ст. 84; № 19-1, 19-II, ст. 96; № 21, ст. 118, 122; № 23, ст. 143; № 24, ст. 145; 2015 г., № 8, ст. 42; № 11, ст. 57; № 19-1, ст. 99, 101; № 19-II, ст. 103; № 20-IV, ст. 113; № 20-VII, ст. 115, 117; № 21-1, ст. 124, 126; № 22-II, ст. 145; № 22-VI, ст. 159; 2016 г., № 6, ст. 45; № 7-II, ст. 53, 56; № 8-II, ст. 72; № 10, ст. 79; 2017 г., № 3, ст. 6; № 4, ст. 7; Закон Республики Казахстан от 15 июня 2017 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам растительного и животного мира",

опубликованный в газетах "Егемен Қазақстан" и "Казахстанская правда" 19 июня 2017 г.):

1) подпункт 1) пункта 3 статьи 9 изложить в следующей редакции:

"1) гражданам Республики Казахстан, иностранцам и лицам без гражданства, постоянно проживающим в Республики Казахстан, юридическим лицам резидентам Республики Казахстан, являющимся собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, как идеальная доля в объектах кондоминиумов;"

2) подпункт 32) статьи 12 изложить в следующей редакции:

"32) кондоминиум - форма собственности на недвижимость многоквартирного жилого дома или иного здания, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, при которой квартиры и нежилые помещения находятся (должны находиться) в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности и неотделимо от прав на части недвижимости, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности;"

3) подпункт 1) пункта 1 статьи 34 исключить;

4) статью 62 изложить в следующей редакции:

"Статья 62. Право на земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений, и в других объектах кондоминиума

1. Местный исполнительный орган (акимат) столицы, городов республиканского, областного значения и районов при регистрации объекта кондоминиума обеспечивает включение в состав общего имущества объекта кондоминиума земельного участка, необходимого для размещения, эксплуатации и содержания объекта кондоминиума на безвозмездной основе как идеальную долю в объекте кондоминиума.

Входящий в состав объекта кондоминиума земельный участок является неделимым, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Доля в общем имуществе, причитающаяся на каждую квартиру или нежилое помещение, принадлежащие собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащую ему квартиру или нежилое помещение. Размер доли определяется отношением полезных площадей квартир и площадей нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума и не являющихся общим имуществом. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Решением собрания собственников имущества многоквартирного жилого дома, оформленным протоколом, часть общего имущества кондоминиума может быть передана в ограниченное пользование по договору аренды. В случаях образования ОСИ договор аренды заключается между исполнительным органом и арендатором, а

передачи функций управляющей компании, действующей в порядке, определенном настоящим Законом, между управляющей компанией и арендатором.

Все собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права на пользование общим имуществом, включая земельный участок, если иное не установлено настоящим Кодексом или иными законодательными актами, при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, градостроительных и других норм.

3. Земельный участок при многоквартирном жилом доме может быть предоставлен в отдельную собственность владельцу нежилого помещения многоквартирного жилого дома при условии, что этот земельный участок будет расположен вне контура здания (строения, сооружения) и его использование не будет противоречить условиям эксплуатации земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, а также санитарно - гигиеническим, экологическим, противопожарным, строительным и другим нормам. Если же для эксплуатации нежилого помещения используется часть общего земельного участка, который связан исключительно с использованием нежилого помещения (земельный участок по которому обеспечивается проход к отдельному входу, установлено ограждение, временные сооружения и т.п.), то расходы на содержание этого земельного участка, включая возмещение земельного налога, несут собственники таких помещений персонально с соответствующим уменьшением затрат, относимых на эксплуатационные расходы иных собственников.

4. Переход права собственности на квартиру и нежилое помещение к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе, включая право на пользование земельным участком.

5. Управление объектом кондоминиума, включая придомовой земельный участок, финансирование его содержания и обеспечение его сохранности осуществляются в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

6. Реализация права на земельный участок, находящийся в общей собственности участников кондоминиума (общем землепользовании), третьим лицам не допускается. Оплата налога за землю, включенную в состав кондоминиума, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

7. В гаражных, дачных и других потребительских кооперативах к правам участников на земельные участки, находящиеся в общей собственности, применяются нормы о кондоминиуме.";

5) подпункт б) пункта 3 статьи 107 изложить в следующей редакции;

"б) общего пользования, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, придомовой территорией, не вошедшей в состав кондоминиума, дорогами, набережными, парками, скверами, лесопарками, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные

сооружения и другие инженерные системы общего пользования, а также охранные зоны тепловых сетей и инженерных систем общего пользования);".

2. В Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 5 июля 2014 года (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2014 г., № 18-I, 18-II, ст.92; № 21, ст.122; № 23, ст.143; № 24, ст.145, 146; 2015 г., № 1, ст.2; № 2, ст.6; № 7, ст.33; № 8, ст.44, 45; № 9, ст. 46 № 10, ст.50; № 11, ст.52; № 14, ст.71; № 15, ст.78; № 16, ст.79; № 19-I, ст.101; № 19-II, ст.102, 103, 105; № 20-IV, ст.113; № 20-VII, ст. 115; № 21-I, ст. 124, 125; № 21-II, ст.130; № 21-III, ст. 137; № 22-1, ст. 140, 141, 143; № 22-II, ст.144, 145, 148; № 22-III, ст.149; № 22-V, ст.152, 156, 158; № 22-VI, ст.159; № 22-VII, ст.161; № 23-1, ст.166, 169; № 23-II, ст.172; 2016 г., № 1, ст.4):

1) пункт 1 статьи 729 изложить в следующей редакции:

"1. Местный исполнительный орган области, городов республиканского значения и столицы, района (города республиканского, областного значения и столицы) рассматривает дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 75 (частями третьей и четвертой), 144 (за исключением электрической энергии, предусмотренной частью первой), 172 (частями первой, третьей, четвертой и пятой (в части котельных всех мощностей, тепловых сетей и тепловой энергии), 199 (частями первой, третьей и четвертой), 202, 204, 250 (в части регулирования деятельности хлебоприемных предприятий), 298, 300 (в части котельных всех мощностей, тепловых сетей и потребителей тепловой энергии), 301 (в части котельных всех мощностей и тепловых сетей), 301-2 (в части котельных всех мощностей и тепловых сетей), 303 (в части котельных всех мощностей и тепловой энергии), 304, 305 (в части охранных зон объектов систем газоснабжения и тепловых сетей), 306 (частями первой и второй), 307 (в части коммунально-бытовых потребителей), 320 (частями четвертой, пятой, шестой, седьмой и восьмой), 401 (частями третьей, четвертой, 4-1, пятой, седьмой, десятой и одиннадцатой), 402 (частями первой, второй и третьей), 404 (частями первой, второй, третьей, четвертой, пятой, шестой, седьмой и восьмой), 405 (частью второй), 408-1, 409 (частями восьмой, девятой, десятой и одиннадцатой), 418 (частью 1-1), 455 (частями первой, второй и третьей), 464 (частью первой), 488-1, 491 настоящего Кодекса."

3. В Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года "О налогах и других обязательных платежах в бюджет" (Налоговый кодекс) ("Казахстанская правда" от 26.12.2017 г., № 247 (28626); "Егемен Казахстан" от 26.12.2017 г., № 247 (29228); Ведомости Парламента РК, 2017 г., № 22, ст. 107):

1) в статье 289:

в пункте 1 слова "кооперативов собственников квартир (помещений)" заменить словами "объединений собственников имущества"; пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. При соблюдении условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, следующие доходы некоммерческой организации подлежат исключению из совокупного годового дохода:

доход по договору на осуществление государственного социального заказа;

вознаграждения по депозитам;

вступительные и членские взносы;

взносы участников кондоминиума;

превышение суммы положительной курсовой разницы над суммой отрицательной курсовой разницы, возникшее по размещенным на депозите деньгам, в том числе по вознаграждениям по ним;

доход в виде безвозмездно полученного имущества, в том числе благотворительной помощи, гранта, включая указанный в подпункте 13) пункта 1 статьи 1 настоящего Кодекса, спонсорской помощи, денег и другого имущества, полученных на безвозмездной основе.

Для целей настоящего пункта взносами участников кондоминиума признаются:

обязательные платежи собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, направленные на покрытие общих расходов по содержанию и использованию общего имущества многоквартирного жилого дома;

платежи собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, направленные на покрытие дополнительных расходов, не относящихся к разряду обязательных и обеспечивающих необходимую эксплуатацию дома в целом, возложенные на собственников квартир и нежилых помещений с их согласия;

пеня в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, начисленная при просрочке собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома обязательных платежей, направленных на покрытие общих расходов.

Размеры и порядок внесения взносов участников кондоминиума утверждаются общим собранием участников объединения собственников имущества в порядке, определенном Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".";

2) в абзаце втором подпункта 13) пункта 2 статьи 307 слова "кооперативов собственников помещений (квартир)" заменить словами "объединений собственников имущества";

3) подпункт 9) статьи 394 исключить;

4) в пункте 2 статьи 553 слова "кооперативов собственников (квартир)" заменить словами "объединений собственников имущества".

4. В Закон Республики Казахстан от 17 апреля 1995 года "О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств":

статью 7 дополнить абзацем пятым следующего содержания:

"В случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан, юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут действовать на основании общего положения об организациях данного вида или типового устава, содержание которого определяется уполномоченным органом в соответствующей сфере общественных отношений."

5. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., № 8, ст. 84):

1) в статье 1:

подпункты 2) и 3) пункта 1 изложить в следующей редакции:

"2) осуществлением права пользования квартирами и нежилыми помещениями многоквартирного жилого дома и получением коммунальных услуг;

3) требованиями к индивидуальным и многоквартирным жилым домам;"

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Проживание в гостиницах, пансионатах, интернатах, домах престарелых и других объектах аналогичного назначения, не входящих в состав имущества многоквартирных жилых домов, а также индивидуальных жилых домах регулируется законодательством Республики Казахстан.";

2) в статье 2:

подпункты 2) и 3) изложить в следующей редакции:

"2) индивидуальная (раздельная) собственность - собственность граждан, юридических лиц или государства на квартиру или нежилое помещение в составе многоквартирного жилого дома;

3) голосование - процесс электронного или письменного опроса мнений собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома (участников объединения собственников имущества) для принятия решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома;"

подпункт 5) изложить в следующей редакции:

"5) арендный дом - принадлежащий на праве собственности физическому и (или) юридическому лицу многоквартирный жилой дом, квартиры которого предназначены для сдачи внаем;"

в подпункте 8) после слов "негосударственным юридическим лицам" слова "и их объединениям" исключить;

подпункт 10) изложить в следующей редакции:

"10) жилищно-коммунальные услуги - услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни, перечень которых утверждается уполномоченным органом;"

дополнить подпунктом 10-2) следующего содержания:

"10-2) жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) - жилищный фонд и совокупность организаций и предприятий, обеспечивающих содержание жилых зданий на всем

жизненном цикле, создающих безопасное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей;"

подпункты 11), 12), 13) и 14) изложить в следующей редакции:

"11) кондоминиум - форма собственности на недвижимость многоквартирного жилого дома (группы домов), включая единый неделимый земельный участок, необходимый для их размещения, эксплуатации и содержания, при которой квартиры и нежилые помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности;

12) объект кондоминиума - единый имущественный комплекс, состоящий из квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома (группы домов), которые находятся (должны находиться) в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности, включая единый земельный участок, необходимый для их размещения, эксплуатации и содержания;"

13) собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома - мероприятие собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, обеспечивающее коллективное обсуждение и принятие решений, связанных с управлением и содержанием многоквартирного жилого дома, собственниками квартир и нежилых помещений, осуществляемое как явочным порядком - путем совместного присутствия в заранее определенном месте и определенное время, так и заочно - посредством голосования;

14) высший орган объединения собственников имущества - собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, участников объединения собственников имущества;"

подпункт 15-1) изложить в следующей редакции:

"15-1) эксплуатационные расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома - обязательные затраты собственников квартир и нежилых помещений на эксплуатацию, текущий ремонт и обеспечение пожарной безопасности общего имущества многоквартирного жилого дома, содержание земельного участка, оплату жилищно-коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, включая в случае необходимости заработную плату наемного менеджера (председателя), установленные решением общего собрания и возмещаемые ежемесячными платежами собственниками квартир и нежилых помещений, в соответствии с перечнем, утвержденным уполномоченным органом;"

подпункт 22) изложить в следующей редакции:

"22) государственный жилищный фонд - совокупность жилищ, принадлежащих на праве собственности Республике Казахстан;"

подпункты 24) и 24-1) изложить в следующей редакции:

"24) общее имущество - части многоквартирного жилого дома (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, вне квартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

24-1) субъект сервисной деятельности - физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по содержанию многоквартирного жилого дома на основании договора с исполнительным органом объединения собственников имущества, простым товариществом или управляющей компанией;"

дополнить подпунктом 24-2) следующего содержания:

"24-2) общедомовые инженерные системы - системы отопления, водоотведения, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды и тепла, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;"

подпункт 27) изложить в следующей редакции:

"27) нежилое помещение - отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, предусмотренное на стадии проекта, или переоборудованное из квартиры в порядке, предусмотренном настоящим законом, для использования в иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, гостиница, общежитие, хостел, место для парковки автомашин, офис, контора и тому подобное), и предназначенное для нахождения в индивидуальной (раздельной) собственности;"

дополнить подпунктом 29-1) следующего содержания:

"29-1) арендное жилье без права выкупа - жилье, предоставляемое в постоянное или временное владение и пользование за плату социально уязвимым слоям населения без права выкупа в порядке очередности, предусмотренной настоящим Законом;"

подпункт 31) изложить в следующей редакции:

"31) приватизация жилища - приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с настоящим Законом;"

подпункт 39) изложить в следующей редакции:

"39) многоквартирный жилой дом (МЖД) - отдельно стоящее здание или группа домов с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из



не менее чем двух квартир, а также нежилых помещений и общего имущества, которое является общей долевой собственностью;"

подпункты 42) и 43) изложить в следующей редакции:

"42) квартира - отдельное жилище, являющееся частью многоквартирного жилого дома, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

43) жилищно-строительный кооператив - некоммерческое объединение граждан с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов, действующее до момента подписания акта приемки объекта в эксплуатацию;"

в подпункте 46) после слов "в сфере жилищных отношений;" дополнить словами "и жилищно-коммунального хозяйства;"

подпункт 47) исключить;

подпункты 48), 49) и 50) изложить в следующей редакции:

"48) объединение собственников имущества (ОСИ) — форма некоммерческой организации, являющейся юридическим лицом и состоящей из собственников квартир и нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющей управление им, финансирующая его содержание и обеспечивающая его сохранность;

49) участник объединения собственников имущества - собственник квартиры и/или нежилого помещения многоквартирного жилого дома, в котором формой управления выбрано объединение собственников имущества;

50) общее имущество многоквартирного жилого дома ограниченного пользования - часть общего имущества многоквартирного жилого дома, переданная в установленном настоящим Законом порядке в пользование отдельному участнику объединения собственников имущества или третьему лицу;"

дополнить подпунктами 51), 52), 53) 54), 55), 56), 57) и 58) следующего содержания :

"51) жилищная помощь - выплата из местного бюджета, предоставляемая малообеспеченным семьям (гражданам) для компенсации разницы между суммой оплаты расходов на содержание единственной квартиры, предусмотренных настоящим Законом и нормами предельно-допустимого уровня расходов семьи;

52) энергоэффективный многоквартирный жилой дом — многоквартирный жилой дом, построенный с использованием энерго-, ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий и материалов, соответствующий одному из классов энергетической эффективности (А, В, С);

53) целевой взнос - разовый взнос участников объединения собственников имущества или простого товарищества для оплаты мероприятия, не предусмотренный сметой на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, за

реализацию которого проголосовало не менее двух третьих участников объединения собственников имущества или простого товарищества;

54) сети инженерно-технического обеспечения — совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования многоквартирного жилого дома;

55) хостел - нежилое помещение, имеющее отдельную входную группу от входных групп квартир других собственников, предназначенный и используемый для временного размещения граждан, представляющее собой, как правило, спальное место без дополнительных удобств в комнате, отвечающей установленным санитарно-эпидемиологическим, техническим и другим обязательным требованиям;

56) управляющая компания - коммерческая организация, созданная заказчиком (застройщиком) или привлеченная для управления и/или эксплуатации, технического, санитарного и пожаробезопасного содержания многоквартирных жилых домов на основе договора;

57) аварийный многоквартирный жилой дом - здание, в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность, и дальнейшая эксплуатация которого представляет опасность для жизни проживающих, признанное не подлежащим восстановлению заключением юридического лица, аккредитованного на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

58) жилой комплекс - совокупность многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными, встроенными помещениями или без таковых, отдельных зданий общественного назначения, объединенных единой, специально спланированной территорией, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориальнопространственную целостность.";

3) пункт 3 статьи 3 изложить в следующей редакции:

"3. Принудительное отчуждение жилищ осуществляется только судом в случаях, предусмотренных настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Казахстан.";

4) пункт 3 статьи 4 изложить в следующей редакции:

"3. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме возможны только по решению собственника квартиры или нежилого помещения и при наличии проекта, выполненного физическим или юридическим лицом, имеющим лицензию на проектную деятельность. Нежилые помещения должны быть изолированы от жилых помещений и не иметь общего входа (выхода). Соответствие проекта обязательным требованиям подтверждается в установленном законодательством Республики Казахстан порядке уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Ответственность за соответствие проекту выполняемых в натуре работ по переоборудованию и перепланировке помещений несут собственник и исполнитель работ в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

При изменении (переоборудовании, перепланировке) квартир и нежилых помещений обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников квартир и нежилых помещений жилого дома требуется в случаях, если:

- изменения затрагивают несущие конструкции;
- изменения затрагивают общее имущество.

В случае, когда вышеперечисленные изменения затрагивают интересы только собственников других помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома), требуется получение письменного согласия только указанных лиц.

В случае, когда вышеперечисленные изменения связаны с обеспечением доступа инвалидов к жилищу, письменное согласие собственников квартир и нежилых помещений жилого дома не требуется.";

5) статью 5 изложить в следующей редакции:

"Статья 5. Совместная эксплуатация многоквартирного жилого дома

Собственники квартир и нежилых помещений (физические и юридические лица) в месячный срок со дня регистрации за ними права собственности в новом доме для совместного управления обязаны выбрать одну из двух форм управления - простое товарищество или объединение собственников имущества, предусмотренных пунктом 1 статьи 42 настоящего Закона.

В домах, где форма управления выбрана, собственники автоматически становятся участниками объединения собственников имущества или простого товарищества, осуществляющего управление многоквартирным жилым домом, финансирующего его содержание и обеспечивающего его сохранность.";

6) статью 6 изложить в следующей редакции:

"Статья 6. Управление многоквартирным жилым домом

Управление многоквартирным жилым домом осуществляется собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома непосредственно либо путем создания объединения собственников имущества.";

7) в оглавлении заголовков главы 1-1 изложить в следующей редакции:

"Глава 1-1. Государственное регулирование в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства";

8) подпункт 1) статьи 10-1 изложить в следующей редакции:

"1) разрабатывает основные направления государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и организует их осуществление;"

9) в статье 10-2:

в подпункте 1) после слов "в сфере жилищных отношений" дополнить словами "и жилищно-коммунального хозяйства";

в подпункте 4) после слов "в сфере жилищных отношений" дополнить словами "и жилищно-коммунального хозяйства";

подпункт 9) изложить в следующей редакции:

"9) утверждает правила принятия участниками объединения собственников имущества и простого товарищества решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома, включающие в том числе типовые формы протоколов";

подпункты 10-4), 10-5) и 10-6) изложить в следующей редакции:

"10-4) разрабатывает и утверждает методику расчета сметы расходов на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, включая методику расчета минимального размера эксплуатационных расходов;

10-5) разрабатывает и утверждает типовое положение о жилищной инспекции;

10-6) утверждает типовые формы договоров между простым товариществом или органом управления объединения собственников имущества с субъектами сервисной деятельности и/или управляющей компанией, а также типовой контракт с наемным физическим лицом, как органом управления объединения собственников имущества";

подпункты 10-7) и 10-11) исключить;

подпункты 10-9) и 10-10) изложить в следующей редакции:

"10-9) разрабатывает и утверждает правовые акты, нормативно-технические документы по вопросам оснащения жилых зданий и объектов инфраструктуры системами интеллектуального управления;

10-10) утверждает правила содержания общего имущества многоквартирного жилого дома";

дополнить подпунктами 10-14), 10-15), 10-16), 10-17), 10-18), 10-19), 10-20), 10-21) и 10-22) следующего содержания:

"10-14) разрабатывает и утверждает перечень жилищно-коммунальных услуг, правила их предоставления;

10-15) разрабатывает и утверждает правила оплаты паевых взносов в жилищно-строительный кооператив с типовой формой договора паевого взноса в жилищно-строительный кооператив;

10-16) разрабатывает и утверждает типовые уставы объединения собственников имущества и жилищно-строительного кооператива и форму ежемесячного отчета по управлению многоквартирным жилым домом;

10-17) разрабатывает и утверждает правила регистрации местными исполнительными органами договоров паевого, взноса в жилищно-строительный кооператив;

10-18) обеспечивает формирование и функционирование единой информационной системы жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства;

10-19) разрабатывает и утверждает формы проверочных листов и критерии оценки степени риска по государственному контролю в сфере управления жилищным фондом, в сфере газа и газоснабжения в пределах границ населенных пунктов и надзор в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры в пределах границ населенных пунктов;

10-20) разрабатывает и утверждает типовой договор простого товарищества о совместной деятельности по управлению многоквартирным жилым домом;

10-21) разрабатывает и утверждает типовой договор найма (аренды) жилища;

10-22) утверждает программу обучения и порядок выдачи сертификата на исполнение функций по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома.  
";

10) статью 10-3 изложить в следующей редакции:

"Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения

1. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения осуществляют в соответствии с законодательством Республики Казахстан полномочия по обеспечению прав и законных интересов граждан, а также утверждают минимальный размер эксплуатационных расходов.

2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:

1) реализуют государственную политику в сфере жилищных отношений;

2) обеспечивают организацию мероприятий по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

3) осуществляют государственный контроль в сфере управления жилищным фондом, газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры;

4) осуществляют государственный надзор в области промышленной безопасности за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры;

5) организуют работу жилищной инспекции по надзору в области промышленной безопасности за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры и контролю за деятельностью органов управления многоквартирных жилых домов по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда, газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры;

6) принимают меры по содержанию земель общего пользования, не включенных в состав кондоминиумов, за счет средств местного бюджета;

7) обеспечивают изготовление и возмещение расходов по изготовлению технических паспортов на объект кондоминиума и всех предусмотренных действующим законодательством документов, необходимых для включения в состав кондоминиума земельных участков, расположенных как под многоквартирным жилым домом, так и прилегающих к нему, за счет средств местного бюджета в случае поступления соответствующего обращения от собственников имущества;

8) оказывают жилищную помощь за счет средств местного бюджета;

9) осуществляют выделение гражданам Республики Казахстан арендного жилья без права выкупа, служебных жилищ, жилищ, приравненных к служебным, из коммунального жилищного фонда и проводят их приватизацию на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Законом;

10) регистрируют договора паевого взноса в жилищно-строительный кооператив;

11) обеспечивают формирование единой информационной системы жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства;

12) осуществляют в интересах местного государственного управления иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.";

11) статью 10-4 исключить;

12) дополнить статьями 10-5 и 10-6 следующего содержания:

"Статья 10-5. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства

1. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) - юридическое лицо, созданное по решению Правительства Республики Казахстан, обеспечивающее информационную и аналитическую поддержку государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, методическое обеспечение внедрения современных методов управления в организациях, предоставляющих жилищно-эксплуатационные и коммунальные услуги.

2. ЖКХ осуществляет:

1) оказание услуг уполномоченному органу по вопросам жилищно-коммунального хозяйства по:

анализу состояния жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства страны, повышению инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального хозяйства в целях его модернизации и развития;

осуществлению мер, направленных на пропаганду эффективного использования энергетических ресурсов и профессиональное обучение в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

2) сопровождение единой информационной системы жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с уполномоченным органом в сфере информатизации, включая организацию функционирования программно-аппаратных средств и каналов связи для информационных систем всех

субъектов, действующих в сфере жилищно-коммунального хозяйства, взаимодействия и интеграции с другими информационными системами государственных органов;

3) методическое обеспечение внедрения современных методов управления в организациях, предоставляющих услуги жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 10-6. Единая информационная система жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства

1. Единая информационная система жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ) - аппаратно-программный комплекс, предназначенный для автоматизации деятельности уполномоченного органа, осуществляющего руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, местных исполнительных органов, субъектов естественных монополий, обслуживающих организации и частных лиц, инвесторов, собственников жилых и нежилых помещений, органов управления кондоминиумом, субъектов сервисной деятельности и межведомственного взаимодействия в целях предоставления услуг населению, связанных с эксплуатацией жилищного фонда и качественным функционированием жилищно-коммунального хозяйства.

2. ЕИС ЖФ и ЖКХ содержит справочную информацию, агрегированные данные по жилому фонду, предоставляет сервисы, обеспечивающие эффективное и прозрачное взаимодействие между участниками в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан (собственники квартир и нежилых помещений, объединения собственников имущества, субъекты сервисной деятельности, управляющие компании, предприятия, оказывающие жилищно-коммунальные услуги, жилищные инспекции и иные государственные органы).

3. ЕИС ЖФ и ЖКХ обеспечивает:

бесплатное предоставление авторизованного доступа всем участникам для внесения, просмотра и редактирования своей информации;

обмен информацией между участниками;

проведение собраний и голосований в электронном формате;

подачу заявок на обслуживание и контроль за их исполнением;

подачу обращений в жилищную инспекцию;

автоматизированный анализ данных и процессов, а также иные функции, востребованные потребителями;

наличие в системе типовых форм протоколов, заявок и иных необходимых документов;

возможность автоматического оформления протоколов и решений объединения собственников имущества;

идентификационные и технические сведения по каждому многоквартирному жилому дому, включая поэтажные планы, технические параметры и информацию о доле в общем имуществе многоквартирного жилого дома, не делимой от прав на

недвижимость (квартиру и/или нежилое помещение), находящиеся в отдельной (индивидуальной) собственности.

Собственники квартир и нежилых помещений не несут расходов по содержанию единой информационной системы жилищного фонда и жилищно- коммунального хозяйства.

4. Правила функционирования и технические требования к информационной системе согласовываются уполномоченным органом в сфере информатизации.";

13) подпункт 5) статьи 12 изложить в следующей редакции:

"5) внесение членом жилищно-строительного кооператива всей суммы паевого взноса за квартиру в доме, введенном в эксплуатацию;"

14) пункт 7 статьи 13 дополнить подпунктом 8-2) следующего содержания:

"8-2) в арендном жилье без права выкупа;"

15) статью 14 изложить в следующей редакции:

"Статья 14. Внесение членом жилищно-строительного кооператива всей суммы паевого взноса

Член жилищно-строительного кооператива, выплативший всю сумму паевого взноса, становится собственником квартиры в доме, введенном в эксплуатацию. Право собственности на такую квартиру приобретают и члены его семьи, имеющие право на часть паенакопления.";

16) подпункт 5) пункта 1 статьи 29 изложить в следующей редакции:

"5) сноса аварийного многоквартирного жилого дома;"

17) статью 31 изложить в следующей редакции:

"Статья 31. Образование и прекращение condominiuma

1. В многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир и нежилых помещений собственность на недвижимое имущество возникает в форме condominiuma, при которой отдельные части недвижимости находятся в индивидуальной (отдельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в отдельной собственности (общее имущество), принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, квартиры в котором предназначены для продажи, обязан до начала продаж обеспечить регистрацию многоквартирного жилого дома, как первичного объекта, и всех квартир и нежилых помещений, как вторичных объектов. Продажа в индивидуальную собственность незарегистрированных объектов не допускается.

2. Каждый из собственников квартир и нежилых помещений по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается своим недвижимым имуществом, принадлежащим ему на праве индивидуальной (отдельной) собственности.



Общее имущество многоквартирного жилого дома, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, принадлежит собственникам квартир и (или) нежилых помещений на праве общей долевой собственности и не отделимо от прав на недвижимость (квартиры и нежилые помещения), находящуюся в раздельной (индивидуальной) собственности.

Земельный участок многоквартирного жилого дома является неделимым.

Все собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права на пользование общим имуществом, если иное не установлено настоящим Законом.

3. Доля в общем имуществе, причитающаяся на каждую квартиру или нежилое помещение, принадлежащие собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащую ему квартиру или нежилое помещение. Размер доли определяется отношением полезных площадей квартир и общих площадей нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном многоквартирном жилом доме, и не являющихся общим имуществом. Такая доля, как правило, не может быть выделена в натуре.

Решением собрания собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома часть общего имущества может быть передана в ограниченное пользование по договору аренды с зачислением арендной платы на счет объединения собственников имущества или простого товарищества.

4. В случаях, если к многоквартирному жилому дому пристраивается нежилое помещение или изменяется размер полезных площадей квартир и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, размеры долей в общем имуществе пересчитываются и изменения вступают в силу только после государственной регистрации объекта кондоминиума.

5. Переход права собственности на квартиру и нежилое помещение к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе, а также прав и обязанностей по содержанию этой доли.

6. Право собственности в форме кондоминиума может быть прекращено в случаях:  
перехода прав собственности на все квартиры и нежилые помещения к одному собственнику (физическому, юридическому лицу, государству);

принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд;

повреждения (разрушения) жилого дома и признания его жилищной инспекцией непригодным для проживания.

7. Объединение собственников имущества или простое товарищество в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязаны открыть текущий счет в банке второго уровня для зачисления оплаты по эксплуатационным расходам на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и целевых взносов.

Исполнительный орган объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества обязаны ежемесячно представлять всем жильцам многоквартирного жилого дома информацию о движении денег по текущему счету, расходовании средств на содержание многоквартирного жилого дома путем персонального уведомления через Единую информационную систему жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ) либо выставления соответствующей информации в общедоступном месте, определенном собранием участников кондоминиума.

8. Для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома объединение собственников имущества или простое товарищество в течение месяца со дня образования открывают сберегательный счет в одном из банков второго уровня.

Банки, в которых открыты сберегательные счета, за счет собственных средств осуществляют ежемесячные взносы в специализированный фонд гарантирования капитального ремонта, определенный Правительством Республики Казахстан, в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, для гарантирования исполнения объединением собственников имущества или простым товариществом обязательств по погашению жилищных займов, полученных на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов, а также сохранность сделанных накоплений.

Накопления на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов не могут быть истребованы объединением собственников имущества, простым товариществом иначе как на цели капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе погашения займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, являться предметом залога по обязательствам собственников квартир и нежилых помещений, объединения собственников имущества, простого товарищества или других лиц, за исключением договоров по обеспечению капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома.

Объединение собственников имущества или простое товарищество обязаны принимать меры по сохранению общего имущества многоквартирного жилого дома и обеспечению его безопасной эксплуатации.

Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников квартир и нежилых помещений данного объекта кондоминиума и закрепленному протоколом собрания.

В случае управления многоквартирным жилым домом без образования юридического лица, открытие банковских счетов осуществляется уполномоченным физическим лицом на основании нотариально удостоверенной доверенности, в

соответствии с которой данное физическое лицо уполномочено всеми собственниками квартир и нежилых помещений на открытие банковских счетов. Уполномоченное физическое лицо открывает текущий и сберегательный счета только в целях, установленных настоящим Законом.

По сберегательным счетам, на которых накапливаются средства на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, банком ведется автоматизированный учет поступающих денег с разбивкой по каждой квартире и нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация о расходах по сберегательному счету в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны и отражением в единой информационной системе жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ).";

18) статьи 32 и 33 изложить в следующей редакции:

"Статья 32. Регистрация объекта кондоминиума

1. Местный исполнительный орган (акимат) столицы, городов республиканского, областного значения и районов обязан за счет средств местного бюджета обеспечить техническое обследование существующих многоквартирных жилых домов и их регистрацию, как первичных объектов, в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Регистрация объекта кондоминиума производится по заявлению участников кондоминиума, а также в случаях изменения сведений, идентифицирующих первичный объект недвижимости или земельный участок, или площади вторичных объектов, которые предназначены для нахождения в индивидуальной (раздельной) собственности, за счет площади общей собственности, в соответствии с проектной документацией, влекущей изменение размеров долей в общем имуществе, приходящихся на каждую квартиру и/или нежилое помещение.

3. При регистрации объекта кондоминиума определяются: общая площадь дома и прилегающего земельного участка, полезная площадь всех квартир и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, состав общего имущества и размер доли в общем имуществе, приходящейся на каждую квартиру и нежилое помещение, находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности правообладателей.

До регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общей собственности считается совершенной при совершении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.

4. При первоначальной регистрации объекта кондоминиума изготовление правоустанавливающих и идентификационных документов на земельный участок производится за счет средств заказчика.

5. При приватизации многоквартирного жилого дома либо общежитий государственного жилищного фонда первоначальная регистрация объекта кондоминиума должна проводиться государственным органом, осуществляющим приватизацию.

6. При последующем изменении состава общего имущества и (или) размера долей участников кондоминиума в общем имуществе в результате изменения площадей квартир и нежилых помещений по основаниям, предусмотренным законодательством, изменения подлежат государственной регистрации.

Статья 33. Доли собственников отдельного помещения в общем имуществе

1. Доля размера в общем имуществе, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Законом, закрепляется за квартирой или нежилым помещением независимо от количества ее собственников.

2. В случае, если собственников несколько, каждый из них имеет равные права и обязанности, обусловленные размером его доли в квартире или нежилом помещении и соответственной долей в общем имуществе. Собственники вправе уполномочить письменно одного из них на представление их общих интересов. Представление интересов несовершеннолетних собственников осуществляется одним из родителей без письменного оформления.";

19) дополнить статьей 33-1 следующего содержания:

"Статья 33-1. Права и обязанности собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме

Все собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права и обязанности, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим Законом.

Собственники квартир и нежилых помещений обязаны принимать меры по сохранению общего имущества многоквартирного жилого дома и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение капитального ремонта. Для этого они обязаны ежемесячно уплачивать эксплуатационные расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, установленные решением собрания собственников.

Для накопления средств на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома собственники квартир и нежилых помещений обязаны ежемесячно перечислять на сберегательный счет объединения собственников имущества или простого товарищества, открытый в одном из банков второго уровня, сумму в размере 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на

соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади, принадлежащей им квартиры или нежилого помещения.

Каждый собственник квартир и/или нежилых помещений многоквартирного жилого дома, уплачивающий средства на капитальный ремонт, имеет право в любое время получить информацию о накопленных средствах на принадлежащие ему квартиру или нежилое помещение посредством Единой информационной системы жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ) или обратившись непосредственно в банк.

По запросу любого из собственников квартир и/или нежилых помещений многоквартирного жилого дома исполнительный орган или управляющая компания обязаны представить информацию о сборе средств на капитальный ремонт по всему многоквартирному жилому дому.";

20) статью 34 изложить в следующей редакции:

"Статья 34. Особенности прав и обязанностей собственников квартир в многоквартирном жилом доме

1. Проживание собственников квартир в другом месте, а также передача права пользования квартирой другим лицам не влекут за собой ограничения прав собственника квартиры и не освобождают его от обязанностей, налагаемых на него законодательством, уставом объединения собственников имущества или решением общего собрания собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

2. Собственники квартир вправе использовать части общего имущества ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором аренды о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы на текущий счет исполнительного органа объединения собственников имущества или простого товарищества.

3. Собственники квартир обязаны совместно обеспечивать сохранность и безопасную эксплуатацию всего общего имущества многоквартирного жилого дома.";

21) статью 35 исключить;

22) пункт 1 статьи 36 изложить в следующей редакции:

"1. Наниматель (арендатор) квартиры или нежилого помещения имеет право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой или нежилым помещением (или их частью) только на основании договора найма (аренды) жилища, заключаемого в простой письменной форме. Стороны вправе использовать типовой договор аренды, утверждаемый уполномоченным органом. Наниматель (арендатор) квартиры или нежилого помещения не имеет права голоса и не может иным образом

участвовать в управлении многоквартирного жилого дома, но обязан соблюдать правила, общие для всех жильцов и нанимателей (арендаторов) квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.";

23) статьи 37, 39, 40 и 41 изложить в следующей редакции:

"Статья 37. Особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений

1. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех общих расходах, относящихся к содержанию общего имущества.

Собрание собственников квартир и нежилых помещений вправе устанавливать увеличенные ежемесячные обязательные платежи для собственников нежилых помещений, но разница в их размерах не должна превышать платежи, установленные для собственников квартир более чем на сто процентов.

2. Если для эксплуатации нежилого помещения используется часть общего имущества, которая связана исключительно с использованием нежилым помещением ( дорожка через газон, ведущая к отдельному входу, летники ограждение и т.п.), то расходы на содержание этой части общего имущества несут собственники таких помещений персонально.";

"Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного общему имуществу или другим помещениям

1. Если собственник квартиры или нежилого помещения наносит ущерб любой части общего имущества или другой квартире, или нежилому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут члены его семьи или наниматели (арендаторы), постоянно или временно владеющие или пользующиеся квартирой или нежилым помещением (или их частью) на основании типового договора найма (аренды), если они непосредственно причиняют ущерб.

Статья 40. Переделка квартиры или нежилого помещения многоквартирного жилого дома

Любая переделка собственником квартиры или нежилого помещения включая перепланировку и переоборудование, допускается только в соответствии с Правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденными уполномоченным органом.

Статья 41. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом.

1. Изменение границ между квартирами и нежилыми помещениями, а также между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом допускается с соблюдением строительных норм и правил, а также иных обязательных требований безопасности.

2. Изменение границ между соседними (смежными) квартирами и нежилыми помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих помещений.

3. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом может производиться только с согласия других собственников и органа управления объектом кондоминиума.";

24) в оглавлении заголовков главы 6-1 изложить в следующей редакции:

"Глава 6-1. Государственный контроль в сферах управления жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством";

25) статьи 41-1 и 41-2 изложить в следующей редакции:

"Статья 41-1. Государственный контроль в сферах управления жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством

Государственный контроль в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, а также за деятельностью исполнительных органов объединений собственников имущества по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда, а также государственный надзор в области промышленной безопасности за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции местных исполнительных органов (далее - жилищная инспекция) проверок и профилактического контроля.

Проверки и профилактический контроль субъектов предпринимательства осуществляются в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, а обследование многоквартирных жилых домов, находящихся в собственности граждан, в соответствии с настоящим Законом.

Статья 41-2. Полномочия должностных лиц жилищной инспекции, осуществляющих государственный контроль в сфере управления жилищным фондом

1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации технического обследования общего имущества многоквартирного жилого дома;

2) определению перечня, периодов и очередности проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома;

3) согласованию сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома;

4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по отдельным видам капитального ремонта многоквартирного жилого дома;

5) вынесению обязательных для исполнения предписаний и представлений по устранению нарушений настоящего Закона и Правил содержания общего имущества

многоквартирного жилого дома и составлению протоколов об административных правонарушениях в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения предписаний или представлений;

б) определению исполнительного органа объединения собственников имущества в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 42 настоящего Закона;

7) проведению проверки наличия отчета по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома при обращении собственников квартир и нежилых помещений.

2. В полномочия жилищной инспекции входят и иные вопросы, предусмотренные законами Республики Казахстан.

3. Действия (бездействие) жилищной инспекции могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.";

26) дополнить статьей 41-3 следующего содержания:

"Статья 41-3. Прозрачность деятельности должностных лиц жилищной инспекции при осуществлении государственного контроля в сфере газа и газоснабжения и надзора в области промышленной безопасности за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры и доступность информации

Жилищная инспекция при осуществлении государственного контроля в сфере газа и газоснабжения в пределах границ населенных пунктов и надзора в области промышленной безопасности обеспечивает прозрачность своей деятельности путем размещения в Единой информационной системе жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ) информации:

о поставленных на учет опасных технических устройствах на объектах социальной инфраструктуры;

об объектах контроля и субъектах предпринимательской деятельности, их обслуживающих;

о графиках проверок и их результатах;

о выявленных недостатках, а также составленных актах и вынесенных предписаниях о соблюдении правил эксплуатации опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры.";

27) статьи 42 и 42-1 изложить в следующей редакции:

"Статья 42. Формы управления многоквартирным жилым домом

1. Для управления многоквартирным жилым домом, финансирования его содержания и обеспечения его сохранности собственники квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома обязаны создать юридическое лицо в особой форме некоммерческой организации - объединение собственников имущества.

В многоквартирном жилом доме, если количество квартир и нежилых помещений в нем не превышает десяти, допускается непосредственное совместное управление



многоквартирным жилым домом всеми собственники квартир и нежилых помещений без создания юридического лица (простое товарищество).

1-1. Первые собственники квартир и нежилых помещений (физические и юридические лица) в срок, не превышающий двух месяцев, со дня регистрации за ними права собственности проводят учредительное собрание объединения собственников имущества и регистрируют его. В случае покупки квартир и нежилых помещений в кондоминиуме, где уже есть объединение собственников имущества, собственники квартир и нежилых помещений автоматически становятся участниками объединения собственников имущества со дня регистрации за ними права собственности.

После регистрации объединения собственников имущества его участники должны в месячный срок избрать исполнительный орган объединения собственников имущества. По обязательствам, связанным с многоквартирным жилым домом как с единым комплексом, а также централизованным обеспечением жилого дома коммунальными услугами, возникшими до создания объединения собственников имущества, собственники отвечают солидарно.

2. Исполнительными органами объединения собственников имущества могут быть:

1) избранные из участников объединения собственников имущества председатель (единоличный) или правление (коллегиальное);

2) наемное физическое лицо - управляющий многоквартирным жилым домом, с которым заключен трудовой договор.

2-1. Исполнительный орган объединения собственников имущества осуществляет следующие функции управления:

1) подготовка материалов и организация проведения голосования участников объединения собственников имущества по вопросам, отнесенным к компетенции собрания объединения собственников имущества, через Единую информационную систему жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ), а в случае отсутствия многоквартирного жилого дома в ЕИС ЖФ и ЖКХ - оформление протоколов собраний собственников квартир и нежилых помещений и листов голосования при проведении общего собрания или письменного опроса;

2) размещение в ЕИС ЖФ и ЖКХ для собственников квартир и нежилых помещений информации о всех принятых общим собранием собственников квартир и нежилых помещений решениях, а в случае отсутствия многоквартирного жилого дома в ЕИС ЖФ и ЖКХ доводит эту информацию до участников объединения собственников имущества в письменном виде;

3) организация выполнения решений собрания собственников квартир и нежилых помещений;

4) заключение и контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности или управляющей компанией;

5) представление интересов собственников квартир и нежилых помещений по вопросам общего имущества многоквартирного жилого дома;

б) иные функции, определенные законодательством Республики Казахстан.

При заключении договора с управляющей компанией о передаче ей функций управления от исполнительного органа контроль за исполнением условий договора возлагается на совет дома.

3. Сроки и объем правомочий по управлению многоквартирным жилым домом, передаваемых собственниками квартир и нежилых помещений исполнительному органу объединения собственников имущества, определяются на основе типового договора управления многоквартирным жилым домом, утвержденного уполномоченным органом.

4. Собственники квартир и нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать индивидуальные договоры на оказание им жилищно-коммунальных услуг в своих квартирах и нежилых помещениях с организациями, предоставляющими такие услуги.

Оказываемые жилищно-коммунальные услуги должны соответствовать техническим требованиям, предусмотренным национальным стандартом и техническим регламентом.

5. Если в течение месяца с момента регистрации объединения собственников имущества его участники самостоятельно не определятся с его исполнительным органом, жилищная инспекция проводит конкурс среди наемных физических лиц - управляющих жилыми домами на право управлять данным объединением собственников имущества и заключает с победителем тендера договор от имени объединения собственников имущества на обслуживание и эксплуатацию многоквартирного жилого дома с согласованием с объединением собственников имущества размера оплаты его труда.

Допускается, при наличии у заказчика (застройщика) управляющей компании, заключение жилищной инспекцией с ней договора о передаче ей функций управления многоквартирным жилым домом при согласовании с объединением собственников имущества условий ее привлечения.

6. Отношения, связанные с созданием, реорганизацией и ликвидацией объединения собственников имущества, мониторингом за их деятельностью, регулируются настоящим Законом.

7. Если в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей лицами, осуществляющими управление многоквартирным жилым домом, а также отдельными собственниками квартир и нежилых помещений, не исполняющими или исполняющими ненадлежащим образом обязанности по содержанию и эксплуатации общего имущества жилого дома (жилого здания),

причинены убытки собственникам квартир и нежилых помещений, данные лица обязаны возместить убытки в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Статья. 42-1. Собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома

1. Первое собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома проводится по инициативе местного исполнительного органа (жилищная инспекция) с участием не менее двух собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома в срок, не превышающий двух месяцев, со дня внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений многоквартирного жилого дома. Все собственники квартир и нежилых помещений уведомляются не менее чем за пять рабочих дней о сроках голосования, форме и проектах решений посредством Единой информационной системы жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ), а в случае отсутствия данного дома в системе - под роспись, по электронной почте или посредством мобильной связи, а также путем размещения объявлений в каждом подъезде.

2. Решение первого собрания участников объединения собственников имущества правомочно при участии в голосовании собственников квартир и нежилых помещений, владеющих не менее чем двумя третями от общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома. Собственники квартир и нежилых помещений при голосовании имеют количество голосов, равное общей площади принадлежащего ему имущества, находящегося в индивидуальной (раздельной) собственности, в соответствии с которой была определена его доля в общем имуществе. При проведении собрания явочным порядком избираются председатель и секретарь. При проведении голосования каждый собственник по каждому вопросу, вынесенному на голосование, голосует в Единой информационной системе жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ) с использованием электронной цифровой подписи или лично расписывается в бумажном протоколе.

Собственники квартир и нежилых помещений до голосования имеют право запросить у его инициаторов дополнительные материалы, необходимые для принятия решений.

3. Решение первого собрания принимается большинством голосов от общего числа собственников квартир и нежилых помещений, непосредственно принимавших участие в собрании либо проголосовавших с использованием электронной цифровой подписи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи.

4. В случае, если на первом собрании в голосовании участвовали собственники квартир и нежилых помещений, площадь которых составляла менее двух третей от общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома,

проводится повторное голосование. При повторном рассмотрении для принятия решения необходимо волеизъявление собственников квартир и нежилых помещений, владеющих не менее чем половиной площадей от общей площади всех квартир и нежилых помещений собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

5. В случае принятия решения о непосредственном совместном управлении многоквартирным жилым домом всеми собственниками квартир и нежилых помещений без создания юридического лица (простое товарищество) в многоквартирном жилом доме, количество квартир и нежилых помещений в котором не превышает десяти, участники многоквартирного жилого дома подписывают договор о совместной деятельности, которым принимают на себя все обязательства по совместному принятию решений и выполнению функций, возложенных на собственников квартир и нежилых помещений статьями 47 и 48 настоящего Закона.

6. По договору о совместной деятельности (договору простого товарищества) стороны обязуются совместно действовать для получения доходов или достижения иной, не противоречащей закону цели. Простое товарищество не является юридическим лицом.

Договор о совместной деятельности (договор простого товарищества) заключается между гражданами, гражданами и юридическими лицами, одного многоквартирного жилого дома в соответствии с типовым договором и все обязательства участников простого товарищества, связанные с договором о совместной деятельности, перед третьими лицами являются солидарными.

7. Ведение общих дел участников договора о совместной деятельности осуществляется по их общему согласию. По соглашению между собой они могут поручить руководство совместной деятельностью и ведение общих дел одному из участников, действующему в этом случае на основании простой письменной доверенности, выданной остальными участниками договора.

Для достижения цели управления многоквартирным жилым домом, финансирования его содержания и обеспечения его сохранности участники договора о совместной деятельности вносят взносы деньгами либо путем трудового вклада.

При недостаточности вкладов для покрытия общих расходов по совместной деятельности и возникновении в ее результате убытков общие расходы и убытки покрываются за счет общего имущества участников договора, а недостающие суммы раскладываются между ними пропорционально их долям в общем имуществе многоквартирного жилого дома.

Отказ от участия в совместной деятельности может быть осуществлен только с согласия всех участников договора о совместной деятельности (договора простого товарищества) путем регистрации юридического лица (объединения собственников имущества).

8. В протоколе первого собрания собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома указываются:

- 1) местонахождение многоквартирного жилого дома;
- 2) дата, время проведения собрания (сроки голосования);
- 3) общее количество собственников квартир и нежилых помещений;
- 4) количество присутствующих на собрании (участвующих в голосовании) собственников квартир и нежилых помещений с указанием площадей принадлежащих им квартир и нежилых помещений;
- 5) Ф.И.О. председателя и секретаря собрания;
- 6) повестка дня собрания;
- 7) вопросы, вынесенные на голосование, с вариантами решений;
- 8) форма и итоги голосования;
- 9) решение, принятое собранием.

Протокол первого собрания, проведенного явочным порядком, подписывается всеми собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, принявшими участие в голосовании. Итоги бумажного голосования проверяются и заверяются сотрудником жилищной инспекции (в случае его личного присутствия на собрании). К протоколу прилагается список собственников квартир и нежилых помещений с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров квартир и нежилых помещений.

Протокол первого собрания по итогам электронного голосования подписывается председателем. Итоги электронного голосования проверяются и заверяются Единой информационной системой жилищного фонда и жилищно- коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ). К протоколу прилагается список проголосовавших собственников квартир и нежилых помещений с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров квартир и нежилых помещений, их площадей.

9. Принятое решение о выборе формы управления многоквартирным жилым домом обязательно для собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников квартир и нежилых помещений.

10. Последующие собрания проводятся в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящего Закона.";

- 28) статью 42-2 исключить;
- 29) статьи 43, 44, 45, 46, 47 и 48 изложить в следующей редакции:  
"Статья 43. Образование объединения собственников имущества

1. При принятии первым собранием собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома в порядке, определенном статьей 42-1 настоящего Закона, решения о регистрации объединения собственников имущества и избрании его

первого состава исполнительного органа, данное собрание считается учредительным. По итогам учредительного собрания в органы юстиции сдается протокол, к которому прилагается заявление по форме, утвержденной уполномоченным органом, подписанное не менее чем двумя собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

2. Объединение собственников имущества состоит из двух или более собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома. Интересы несовершеннолетних собственников представляют их законные представители в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан.

3. Собственники квартир и нежилых помещений, не участвовавшие в учредительном собрании объединения собственников имущества, обязаны исполнять все решения органа управления объединения собственников имущества, относящиеся к содержанию и использованию общего имущества и обеспечивающие прочность и безопасность эксплуатации дома.

#### Статья 44. Регистрация объединений собственников имущества

1. Объединение собственников имущества считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации или перерегистрации из кооператива собственников квартир и нежилых помещений в соответствии с установленным порядком.

2. Для регистрации или перерегистрации объединения собственников имущества в регистрирующий орган представляются:

1) протокол учредительного собрания собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с приложением заявления по форме, утвержденной уполномоченным органом;

2) государственный акт о регистрации или перерегистрации объекта кондоминиума, в том числе в случае изменения состава общедомового имущества;

3) устав объединения собственников имущества или заявление об осуществлении своей деятельности на основе типового устава;

4) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию (перерегистрацию) юридического лица.

3. Местные исполнительные органы районов, городов областного значения, городов республиканского значения, столицы должны оказывать всестороннюю помощь и содействие в создании объединения собственников имущества.

4. В случае представления неполного пакета документов, а также по иным основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан, срок государственной регистрации или перерегистрации прерывается.

5. Представленные для регистрации или перерегистрации документы рассматриваются в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о

государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств. По результатам рассмотрения принимается решение регистрирующего органа:

- 1) о регистрации или перерегистрации объединения собственников имущества;
- 2) о мотивированном отказе в регистрации объединения собственников имущества.

6. В регистрации объединения собственников имущества может быть отказано только по основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

7. Зарегистрированному объединению собственников имущества в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств, выдается справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица.

8. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 45. Имущество объединения собственников имущества

1. Объединению собственников имущества на праве собственности принадлежит приобретенное им имущество, которым оно отвечает по своим обязательствам.

2. Объединение собственников имущества не отвечает по обязательствам своих участников. Участники объединения собственников имущества не отвечают по долгам объединения собственников имущества.

Статья 46. Устав объединения собственников имущества

Объединение собственников имущества вправе осуществлять свою деятельность на основе типового устава, утвержденного уполномоченным органом.

Статья 47. Высший орган объединения собственников имущества

1. Высшим органом объединения собственников имущества является собрание его участников, реализуемое путем голосования.

К исключительной компетенции собрания участников объединения собственников имущества относятся:

- 1) принятие решения о создании объединения собственников имущества;
- 2) избрание исполнительного органа объединения собственников имущества, совета дома (ревизионной комиссии), решение об установлении им денежных выплат (при необходимости), а также досрочное прекращение их полномочий;
- 3) принятие решения о заключении, изменении или расторжении договоров с наемным физическим лицом-управляющим многоквартирным жилым домом или привлекаемой управляющей компанией;
- 4) решение вопроса о выборе и (или) отказе от услуг субъекта сервисной деятельности (управляющей компании), а также заключении с ними договоров на оказание услуг;
- 5) принятие правил и положений, регламентирующих вопросы управления и содержания данного многоквартирного жилого дома;

6) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума и размеров взносов на управление, содержание и обеспечение безопасности общего имущества объекта многоквартирного жилого дома, а также внесение в них изменений и дополнений;

7) утверждение ежегодного отчета об исполнении сметы доходов и расходов объединения собственников имущества;

8) принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома (расширении, модернизации, техническом перевооружении, реконструкции, реставрации), утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома и (или) определении суммы дополнительных взносов при недостаточности накопленных денег на сберегательном счете;

9) принятие решения о расходовании денег, накопленных на сберегательных счетах, открытых для накопления на капитальный ремонт, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома при недостаточности накопленных средств;

10) принятие решения об изменении целевого назначения части общего имущества и сдаче его в аренду;

11) принятие решения о ликвидации объединения собственников имущества;

12) согласование размера оплаты труда наемного физического лица - управляющего многоквартирным жилым домом.

Собрание может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности объединения собственников имущества.

2. Собрание объединения собственников имущества проводится не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо требованию ревизионной комиссии, либо требованию не менее двадцати процентов участников объединения собственников имущества.

3. О предстоящем собрании участники объединения собственников имущества должны быть уведомлены не менее чем за десять календарных дней посредством Единой информационной системы жилищного фонда и жилищно- коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ), а в случае отсутствия данного дома в системе - под роспись, по электронной почте или посредством мобильной связи, а также путем размещения объявлений в каждом подъезде.

4. Собрание объединения собственников имущества правомочно при участии в нем собственников квартир и нежилых помещений, владеющих не менее чем пятидесятью процентами площадей квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома от общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома . При отсутствии такого кворума два раза подряд в течение одного месяца решение по вопросам, включенным в повестку дня, принимается исполнительным органом



объединения собственников имущества, за исключением вопросов об уплате целевых сборов и увеличении размера эксплуатационных расходов.

5. Все решения принимаются открытым голосованием, и любой участник объединения собственников имущества имеет право знать, как проголосовали другие участники.

6. Протокол по итогам голосования собрания участников объединения собственников имущества оформляется в порядке, предусмотренном статьей 42-1 для протокола первого собрания.

7. Решения принимаются простым большинством голосов участников объединения собственников имущества от общего количества участвующих в голосовании. Подсчет голосов производится в соответствии с пунктом 1 статьи 42-1 настоящего Закона.

8. За каждый финансовый год исполнительный орган объединения собственников имущества представляет общему собранию участников объединения собственников имущества финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточных для покрытия ожидаемых расходов на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома. Смета может предусматривать создание и пополнение резервных сумм на счете объединения собственников имущества.

9. В протоколе собрания участников объединения собственников имущества указываются сведения, предусмотренные пунктом 8 статьи 42-1 настоящего Закона.

10. Принятые решения являются обязательными для всех собственников квартир и нежилых помещений, а также документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников квартир и нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.

Статья 48. Председатель и правление объединения собственников имущества

1. Собрание при избрании исполнительного органа объединения собственников имущества в зависимости от наличия желающих из числа участников объединения собственников имущества выбирает единоличный (председатель) или коллегиальный (правление) исполнительный орган.

2. Председатель (правление) осуществляет функции и принимает решения по любым вопросам, связанным с содержанием многоквартирного жилого дома, за исключением тех, которые отнесены к исключительной компетенции собрания участников объединения собственников имущества. В компетенцию председателя (правления), в частности, входят:

1) контроль за своевременным внесением участниками объединения собственников имущества установленных обязательных платежей и взносов;

2) составление проектов годового бюджета объединения собственников имущества, смет и отчетов, представление их на утверждение собранию;

2-1) ежемесячное представление отчетов по управлению многоквартирным жилым домом;

3) заключение договоров от имени объединения собственников имущества;

4) управление многоквартирным жилым домом, в том числе заключение договоров на обслуживание многоквартирного жилого дома;

5) прием на работу работников для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их в соответствии с утвержденным на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений данного многоквартирного жилого дома штатным расписанием;

6) ведение списка участников объединения собственников имущества и отчетности;

7) созыв и организация проведения собрания или голосования;

8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава объединения собственников имущества.

3. Председатель объединения собственников имущества без доверенности вправе представлять объединение собственников имущества в гражданском обороте, государственных и судебных органах и принимает все решения единолично.

4. Заседания правления признаются правомочными при участии в нем более половины участников правления. Решения принимаются простым большинством голосов участников правления, участвующих в голосовании.

5. Председатель правления объединения собственников имущества без доверенности вправе представлять объединение собственников имущества в гражданском обороте, государственных и судебных органах.

6. Если объединение собственников квартир объединяет менее десяти участников, правление не создается.

7. Права и обязанности председателя объединения собственников имущества определяются уставом.

8. Действия председателя (правления) могут быть обжалованы на общем собрании участников объединения собственников имущества или в суде.";

30) дополнить статьей 48-1 следующего содержания:

"Статья 48-1. Наемное физическое лицо - управляющий жилым домом, с которым заключен трудовой договор

Собрание при избрании органа управления объединения собственников имущества при отсутствии желающих из числа участников объединения собственников имущества может принять решение о заключении трудового договора на исполнение обязанностей председателя с наемным физическим лицом - управляющим жилым домом.

Форма типового контракта с управляющим жилым домом утверждается уполномоченным органом. Наемным физическим лицом может выступать любой

дееспособный совершеннолетний гражданин, имеющий право на работу в Республике Казахстан и сертификат на исполнение функций по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома.";

31) статью 49 изложить в следующей редакции:

"Статья 49. Совет дома

1. Собрание при избрании органа управления объединения собственников имущества одновременно избирает из числа собственников квартир и нежилых помещений Совет дома, осуществляющий контроль за финансово-хозяйственной деятельностью исполнительного органа объединения собственников имущества, в составе не менее трех человек. Если в многоквартирном жилом доме более трех подъездов, то в Совет дома избирают по одному представителю от каждого подъезда.

2. Совет дома:

1) контролирует деятельность органа управления объединения собственников имущества;

2) осуществляет контроль за качеством всех видов оказываемых услуг и (или) выполняемых работ для содержания многоквартирного жилого дома;

3) выносит на общее собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома предложения об управлении, содержании и эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома.

3. Общее собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам совета дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

4. Совет дома избирается на срок пять лет. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, он может быть досрочно переизбран собранием собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.";

32) статью 50-1 исключить;

33) статью 50-2 изложить в следующей редакции:

"Статья 50-2. Отчет по управлению многоквартирным жилым домом

Расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома должны быть отражены в ежемесячном отчете по управлению многоквартирным жилым домом, который представляется исполнительным органом объединения собственником имущества и Советом дома индивидуально каждому собственнику квартиры и/или нежилого помещения многоквартирного жилого дома в форме электронного документа по форме, утвержденной уполномоченным органом, до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом.

В отчете по управлению многоквартирным жилым домом также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, в случае их наличия.

По запросу собственника квартиры или нежилого помещения исполнительным органом объединения собственников имущества представляется дополнительная информация по эксплуатационным расходам данной квартиры или нежилого помещения.";

34) дополнить статьей 50-3 следующего содержания:

"Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома

1. Накопление средств на сберегательных счетах для капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома производится в банках второго уровня в соответствии с нормативными сроками на капитальный ремонт в зависимости от типа многоквартирного жилого дома.

2. Получение объединением собственников имущества или простым товариществом займа на проведение капитального ремонта возможно только при наличии заключения жилищной инспекции о том, что техническое состояние дома требует проведения ремонта. Договор займа подписывается уполномоченным лицом объединения собственников имущества или простого товарищества при наличии письменного согласия всех собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома. Погашение займа, полученного на проведение капитального ремонта, осуществляется из средств, накапливаемых на сберегательном счете в порядке, предусмотренном пунктом 7 статьи 31 настоящего Закона.

3. Жилищная инспекция в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, проводит конкурс на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

4. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта осуществляют объединение собственников имущества или простое товарищество. Объединение собственников имущества или простое товарищество несут ответственность и осуществляют мониторинг целевого расходования средств на капитальный ремонт. Банки второго уровня несут ответственность за целевое использование денег, накопленных на сберегательном счете, а также займа, выданного на капитальный ремонт.

5. Местные исполнительные органы при наличии свободных остатков средств местного бюджета вправе производить ремонт многоквартирных жилых домов, по которым имеются проектно-сметная документация и заключение жилищной инспекции о том, что техническое состояние многоквартирного жилого дома требует проведения ремонта, но отсутствует решение собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома об оформлении займа.

Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома пропорционально их долям в общем имуществе многоквартирного жилого дома.";

35) статью 51 изложить в следующей редакции:

"Статья 51. Прекращение объединения собственников имущества

1. Объединение собственников имущества может быть прекращено в случаях:

1) принудительного отчуждения земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, для государственных нужд;

2) принятия собственниками квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома решения не восстанавливать поврежденные (разрушенные) части многоквартирного жилого дома при повреждении (разрушении) более пятидесяти процентов дома вследствие пожара, землетрясения или иного бедствия;

3) прекращения кондоминиума.

2. Имущество объединения собственников имущества, оставшееся при его прекращении после погашения долгов, распределяется между участниками объединения собственников имущества соразмерно их долям в общем имуществе.

3. Прекращение объединения собственников имущества регистрируется так же, как и его учреждение.";

36) в оглавлении заголовков главы 8 изложить в следующей редакции:

"Глава 8. Жилищно-строительные кооперативы";

37) статью 52 изложить в следующей редакции:

"Статья 52. Образование жилищно-строительных кооперативов

1. Жилищно-строительные кооперативы образуются для строительства одного многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами кооператива квартир в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов.

Выделение земельных участков и выдача разрешений на строительство многоквартирного жилого дома объединениям граждан в иной форме, чем жилищно-строительный кооператив не допускаются.

2. Количество членов жилищно-строительного кооператива не должно превышать количество квартир в многоквартирном жилом доме.

3. Жилищно-строительный кооператив подлежит государственной регистрации при условии, что на момент государственной регистрации все квартиры многоквартирного жилого дома распределены между его членами в соответствии с заявленными к внесению ими паевыми взносами.

Данное требование не распространяется на жилищно-строительные кооперативы, которые образуются дольщиками для завершения строительства объектов при банкротстве уполномоченной компании в соответствии со статьей 10 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве".

4. Управление жилищно-строительным кооперативом осуществляется в порядке, установленном уставом.

5. Сбор паевых взносов может осуществляться только после регистрации жилищно-строительного кооператива в соответствии с правилами оплаты паевого взноса в жилищно-строительный кооператив.

6. После оплаты всеми членами жилищно-строительного кооператива первого взноса жилищно-строительный кооператив подает заявление в местный исполнительный орган о выдаче архитектурно-планировочного задания им в порядке, установленном законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

7. В случае, если требования архитектурно-планировочного задания по количеству квартир многоквартирного жилого дома не соответствуют числу членов жилищно-строительного кооператива, то они на общем собрании в месячный срок должны привести их количество в соответствие с архитектурно-планировочным заданием.";

38) статью 53 изложить в следующей редакции:

"Статья 53. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах

1. Членами жилищно-строительных кооперативов могут быть только совершеннолетние граждане.

2. Наличие собственного жилища не служит препятствием вступлению в жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом указанного кооператива.

3. Количество квартир, которыми вправе пользоваться член кооператива, а также их размеры не ограничиваются, если иное не предусмотрено уставом кооператива.

4. Члены жилищно-строительного кооператива, проживающие в домах, входящих в состав государственного жилищного фонда и приобретшие в собственность квартиру, подлежат выселению.";

39) статью 54 изложить в следующей редакции:

"Статья 54. Предоставление члену кооператива квартиры

1. Распределение между членами жилищно-строительного кооператива квартир производится решением общего учредительного собрания членов кооператива в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов.

Размер паевых взносов устанавливается в соответствии с долей члена кооператива, определяемой отношением полезной площади предоставляемой ему квартиры к общей площади дома.

Затраты на формирование проектной документации, а также приобретение земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома (жилого комплекса) включаются в общую сумму паевого взноса членов жилищно-строительного кооператива.

2. Сроки внесения паевых взносов устанавливаются в соответствии с правилами о выплате паевого взноса в жилищно-строительный кооператив, исходя из проектно-сметной документации.";

40) статью 55 изложить в следующей редакции:

"Статья 55. Финансовая (кредитная) поддержка жилищно-строительных кооперативов

1. Жилищно-строительные кооперативы могут получать в установленном законодательством порядке денежные ссуды и иную материальную помощь от государства, юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

2. Жилищно-строительные кооперативы могут также получать кредиты на общих основаниях.";

41) в оглавлении заголовков статьи 56 изложить в следующей редакции:

"Статья 56. Устав жилищно-строительного кооператива";

42) пункт 1 статьи 56 изложить в следующей редакции:

"1. Жилищно-строительные кооперативы действуют на основании устава, принятого на общем учредительном собрании членов кооператива.

На собрании должно присутствовать не менее двух третей лиц, вступающих в члены кооператива, или их доверенных лиц.

Устав может быть принят большинством в две трети голосов участников общего учредительного собрания.";

43) статью 57 изложить в следующей редакции:

"Статья 57. Регистрация кооператива и принадлежащей ему недвижимости

1. Жилищно-строительные кооперативы должны быть зарегистрированы в порядке, установленном для регистрации юридических лиц.

2. С момента регистрации кооператив приобретает права юридического лица.

2-1. Жилищно-строительные кооперативы вправе осуществлять строительство многоквартирного жилого дома либо жилого комплекса после государственной регистрации и при наличии для строительства земельного участка на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности.

2-2. В случае изменения количества членов жилищно-строительного кооператива, после утверждения проектных документов по строительству многоквартирного жилого дома либо жилого комплекса, влекущих изменения, жилищно-строительный кооператив подлежит перерегистрации.";

44) в пункте 1 статьи 58 после слов "семьи члена" слова "жилищного или" исключить;

45) в статье 59:

абзац первый изложить в следующей редакции:

"Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в случаях:";

подпункт 2) изложить в следующей редакции;

" 2) прекращение деятельности кооператива;"

46) пункт 3 статьи 60 исключить;

47) статью 61 изложить в следующей редакции:

"Статья 61. Исключение из кооператива

Член жилищно-строительного кооператива, допустивший просрочку оплаты паевых взносов более чем на три месяца от установленного графика, может быть исключен из кооператива решением общего собрания.

Решение общего собрания об исключении члена из жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в судебном порядке.";

48) статью 62 изложить в следующей редакции:

"Статья 62. Последствия исключения из кооператива

1. Пай, принадлежавший исключенному члену жилищно-строительного кооператива, реализуется жилищно-строительным кооперативом на открытом аукционе с применением английского метода торгов.

В случае, если два раза аукцион признан несостоявшимся, то в дальнейшем аукцион проводится с применением голландского метода торгов.

Стартовая цена пая не может быть менее суммы денежных средств, внесенных исключенным пайщиком.

Средства, полученные от реализации пая, распределяются следующим образом:

во-первых, возвращаются средства, внесенные исключенным членом жилищно-строительного кооператива;

во-вторых, жилищно-строительному кооперативу перечисляется сумма задолженности исключенного члена, за неуплату которой он был исключен;

сумма, оставшаяся после удовлетворения вышеуказанных очередей, передается исключенному члену жилищно-строительного кооператива.";

49) статью 63 изложить в следующей редакции:

"Статья 63. Внесение членом кооператива полной суммы паевого взноса за квартиру

1. Член жилищно-строительного кооператива должен внести полную сумму паевого взноса до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2. После подписания акта приемки дома в эксплуатацию орган управления жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

3. Собственник квартиры обязан зарегистрировать ее в порядке, установленном для регистрации недвижимости.";

50) статьи 64 и 65 исключить;

51) в оглавлении заголовков статьи 66 изложить в следующей редакции:



"Статья 66. Преобразование жилищного-строительного кооператива после подписания акта приемки дома в эксплуатацию";

52) статью 66 изложить в следующей редакции:

"Статья 66. Преобразование жилищного-строительного кооператива после подписания акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию

1. После регистрации объекта кондоминиума жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность, а его бывшие члены, приобретшие права собственности на свою квартиру, имеют все права и несут обязанности, установленные настоящим Законом для собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.";

53) пункт 5 статьи 71 изложить в следующей редакции:

"5. Местные исполнительные органы района, города областного значения, городов республиканского значения, столицы ежегодно проводят инвентаризацию списков очередности граждан Республики Казахстан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда, в том числе с использованием электронной базы постановки на учет и очередности граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.";

54) абзац второй пункта 2 статьи 74 изложить в следующей редакции:

"Местными исполнительными органами района, города областного значения, городов республиканского значения, столицы распределение жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из коммунального жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, производится по отдельным спискам, за исключением инвалидов и участников Великой Отечественной войны, а также детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе с использованием программы централизованного учета распределения жилищ, пропорционально численности отдельных списков, а также списков нуждающихся в жилище, состоящих на учете в государственном предприятии и (или) государственном учреждении, государственных органах, указанных в пункте 3-1 статьи 67 настоящего Закона, если иное не установлено настоящим Законом или другими законодательными актами Республики Казахстан.";

55) статью 98 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. При расширении коммунального жилищного фонда путем строительства новых многоэтажных жилых домов для граждан, имеющих право на получение квартиры из коммунального жилищного фонда, местные исполнительные органы за счет средств местного бюджета строят только энергоэффективные многоквартирные жилые дома, квартиры в которых не могут быть приватизированы (арендное жилье без права выкупа).";

56) подпункты 1) и 2) пункта 1 статьи 105 изложить в следующей редакции:

"1) если многоквартирный жилой дом, в котором находится жилище, подлежит сносу в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд;

2) если многоквартирный жилой дом подлежит переоборудованию в нежилое здание в силу непригодности его для дальнейшего проживания;"

6. В Закон Республики Казахстан от 1 июля 1998 года "Об особом статусе города Алматы" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1998 г., № 14, ст. 200):

статью 4:

дополнить подпунктом 4-6) следующего содержания:

"4-6) организует снос аварийных многоквартирных жилых домов;"

дополнить подпунктами 6-1), 6-2), 6-3) и 6-4) следующего содержания:

"6-1) определяет перечень многоквартирных жилых домов, подлежащих ремонту, направленному на придание единого архитектурного облика Алматы, и утверждает правила организации и проведения ремонта многоквартирных жилых домов Алматы, включая правила компенсации объединению собственников имущества затрат, связанных с ремонтом многоквартирных жилых домов, направленным на придание единого архитектурного облика Алматы;

6-2) организует ремонт и замену лифтов, а также утверждает правила компенсации участниками объединения собственников имущества затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов;

6-3) осуществляет функции контроля, предусмотренные в сфере газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры;

6-4) осуществляет функции надзора в области промышленной безопасности на объектах социальной инфраструктуры;"

7. В Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2000 г., № 21, ст.382; 2003 г., № 15, ст.139; 2005 г., № 7-8, ст.22; 2007 г., № 14, ст.102; 2011 г., № 4, ст.37; № 16, ст.128; 2012 г., № 12, ст.87; № 13, ст.91; 2013 г., № 14, ст.75):

1) в статье 2:

подпункты 1) и 2) после слова "вкладчику" дополнить словами "- физическому лицу";

дополнить подпунктом 17-1) следующего содержания:

"17-1) вкладчик сберегательного счета - управляющий объектом кондоминиума, заключивший с жилищным строительным сберегательным банком договор о накоплении средств на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома;"

дополнить подпунктом 20) следующего содержания:

"20) управляющий объектом кондоминиума – объединение собственников имущества в форме некоммерческой организации или объединение собственников

имущества без образования юридического лица (простое товарищество), управляющие многоквартирным жилым домом в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях";";

2) в статье 3:

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Вкладчик вправе иметь несколько счетов по вкладу в жилищные строительные сбережения в каждом жилищном строительном сберегательном банке, за исключением управляющих объектами кондоминиума, которые открывают только один сберегательный счет в одном жилищном строительном сберегательном банке. При этом премия государства по выбору вкладчика (физического лица) начисляется только на один счет в одном жилищном строительном сберегательном банке.";

пункт 8 изложить в следующей редакции:

"8. Жилищный, промежуточный жилищный и предварительный жилищный займы могут быть использованы только в целях проведения мероприятий по улучшению жилищных условий на территории Республики Казахстан, под которыми понимаются:

1) строительство (включая приобретение земельного участка), приобретение жилища, в том числе путем его обмена с целью улучшения;

2) ремонт и модернизация жилища (включая приобретение строительных материалов, оплату подрядных работ);

2-1) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

3) погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий;

4) внесение первоначального взноса для получения ипотечного жилищного займа в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций.

Жилищные, промежуточные жилищные и предварительные жилищные займы выдаются вкладчикам, являющимся физическими лицами, на цели, указанные в подпунктах 1), 2), 3), 4) настоящего пункта Закона.

Управляющим объектами кондоминиума выдаются только жилищные займы на цель, указанную в подпункте 2-1) настоящего пункта Закона.";

3) в статье 5:

подпункт 3) пункта 1 изложить в следующей редакции:

"3) накопление на сберегательных счетах средств управляющих объектами кондоминиума и выдача им займов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".";

подпункт 7) пункта 2 изложить в следующей редакции:

"7) прием депозитов, открытие и ведение банковских счетов юридических лиц";";

4) в пунктах 5 и 6 статьи 8 после слова "вкладчикам" дополнить словами "- физическим лицам";

5) в статье 10:

пункт 1 дополнить частью второй следующего содержания:

"Выплата премии государства не осуществляется управляющему объектом кондоминиума.";

абзац четвертый пункта 4 изложить в следующей редакции:

"Поощряемая премией государства сумма накопленных вкладчиком - физическим лицом денег не может превышать двести месячных расчетных показателей. Если поощряемая премией государства сумма накопленных денег превышает двести месячных расчетных показателей, то оставшаяся не поощренной сумма накопленных денег учитывается при начислении премии государства в следующем году."

8. В Закон Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан":

1) статью 1 дополнить подпунктом 3-2) следующего содержания:

"3-2) социальная инфраструктура — совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населенного пункта, к которым относятся: объекты социально-культурного назначения, жилищно-коммунальное хозяйство, предприятия и организации систем здравоохранения, образования, дошкольного воспитания; предприятия и организации, связанные с отдыхом и досугом, розничная торговля, общественное питание, сфера услуг, спортивно- оздоровительные учреждения; предприятия, производящие и предоставляющие населению коммунальные услуги.";

2) пункт 1 статьи 27 дополнить подпунктом 27-1) следующего содержания:

"27-1) финансирует и реализует мероприятия по повышению устойчивости функционирования жилья в зонах подтоплений, жизнеобеспечению населения при возможных чрезвычайных ситуациях, строительству жилья для временного переселения населения из зон подтоплений;"

3) пункт 1 статьи 31:

дополнить подпунктом 12-9) следующего содержания:

"12-9) финансирует и реализует мероприятия по повышению устойчивости функционирования жилья в зонах подтоплений, жизнеобеспечению населения при возможных чрезвычайных ситуациях, строительству жилья для временного переселения населения из зон подтоплений;"

дополнить подпунктами 16-1) и 16-2) следующего содержания:

"16-1) определяет перечень многоквартирных жилых домов, подлежащих ремонту, направленному на придание единого архитектурного облика населенному пункту, и утверждает правила организации и проведения этого ремонта, включая правила компенсации объединению собственников имущества затрат, связанных с ремонтом многоквартирных жилых домов, направленным на придание им единого архитектурного облика;

16-2) организует ремонт и замену лифтов, а также утверждает правила компенсации участниками объединения собственников имущества затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов;"

дополнить подпунктами 30) и 30-1) следующего содержания:

"30) осуществляет функции контроля, предусмотренные в сфере газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры;

30-1) осуществляет функции надзора в области промышленной безопасности на объектах социальной инфраструктуры."

9. В Закон Республики Казахстан от 8 мая 2001 года "О потребительском кооперативе":

статью 2 дополнить пунктом 3-1 следующего содержания:

"3-1. Отношения, связанные со строительством и эксплуатацией многоквартирного жилого дома, регулируются жилищным законодательством."

10. В Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., № 17-18, ст.243; 2004 г., № 23, ст.142; 2005 г., № 6, ст.10; № 7-8, ст.19; 2006 г., № 1, ст.5; № 3, ст.22; № 15, ст.95; № 23, ст.144; № 24, ст.148; 2007 г., № 1, ст.4; № 2, ст.18; № 16, ст.129; 2008 г., № 21, ст.97; № 24, ст.129; 2009 г., № 15-16, ст.76; № 18, ст.84; 2010 г., № 5, ст.23; 2011 г., № 1, ст.2; № 6, ст.50; № 11, ст.102; № 12, ст. 111; 2012 г., № 3, ст.21, 27; № 4, ст.32; № 8, ст.64; № 14, ст.92, 95; № 15, ст.97; 2013 г., № 9, ст.51; № 13, ст.63; № 14, ст.72, 75; № 21-22, ст. 114; 2014 г., № 1, ст.4, 6; № 2, ст.10, 12; № 7, ст.37; № 8, ст.44; № 10, ст.52; № 14, ст.86; № 19-1, 19-II, ст.96; № 23, ст.143; 2015 г., № 19-1, ст.99, 101; № 19-II, ст.103; № 20-IV, ст.113; № 21 -1, ст.128; № 22-V, ст. 156; № 23-11, ст. 170):

1) дополнить статьей 49-1 следующего содержания:

"Статья 49-1. Придомовые территории (дворы)

1. Проектной документацией на строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с генеральным планом населенного пункта должна быть предусмотрена придомовая территория, необходимая для его размещения, эксплуатации и содержания, которая, как правило, состоит из земель, на которых расположены элементы, предусмотренные в разделе "благоустройство" и включающие в себя открытые спортивные площадки, тротуары, мощение вокруг многоквартирного жилого дома, придомовые посадки, газоны, цветники, малые архитектурные формы и ограждение придомовой территории.

Этот земельный участок вместе с расположенными на нем элементами и включается в состав объекта кондоминиума.

2. В случае, если земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, не вошли в состав кондоминиума, то они находятся в исключительной государственной собственности как территории общего пользования в населенных пунктах, которые не

могут быть переданы в частную собственность никому, за исключением участников объекта кондоминиума, при согласии не менее двух третей участников объединения собственников имущества или простого товарищества.

3. Содержание и благоустройство придомовых земельных участков общего пользования, не вошедших в состав объекта кондоминиума, осуществляются из средств местного бюджета. Передача их в аренду, временное пользование не допускаются. Возложение обязанностей по безвозмездному обслуживанию государственной земли участниками кондоминиума запрещается.";

2) пункт 4 статьи 65 изложить в следующей редакции:

"4. Для строительства технически сложных объектов, в том числе уникальных объектов строительства и крупных инвестиционных проектов и для "пилотных" проектов, реализуемых в рамках внедрения казначейского сопровождения государственных закупок, заказчиком (инвестором) проекта (программы) могут привлекаться инжиниринговые организации по управлению проектом.

Порядок оказания инжиниринговых услуг по управлению проектом строительства объектов и квалификационные требования, предъявляемые организациям, оказывающим услуги по управлению проектом, устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства."

11. В Закон Республики Казахстан от 9 июля 2004 года "Об электроэнергетике": подпункт 15-1) статьи 1 изложить в следующей редакции:

"15-1) уполномоченный орган в области коммунального хозяйства - центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области теплоснабжения (кроме теплоэлектроцентралей и котельных, осуществляющих производство тепловой энергии в зоне централизованного теплоснабжения) в пределах населенных пунктов;"

12. В Закон Республики Казахстан от 21 июля 2007 года "О статусе столицы Республики Казахстан" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2007 г., № 16, ст.128; 2010г., № 24, ст. 146; 2011г., № 1, ст. 2; № 5, ст. 43):

статью 9 дополнить подпунктами 19-6), 19-7), 19-8) и 19-9) следующего содержания :

"19-6) организует снос аварийных многоквартирных жилых домов;

19-7) организует ремонт и замену лифтов, а также утверждает правила компенсации участниками объединения собственников имущества затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов;

19-8) осуществляет функции контроля, предусмотренные в сфере газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры;

19-9) осуществляет функции надзора в области промышленной безопасности на объектах социальной инфраструктуры;"

13. В Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество":

в пункте 2 статьи 34 слово "жилищных" исключить.

14. В Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года "О газе и газоснабжении":

1) в статье 7:

часть первую пункта 2 изложить в следующей редакции:

"2. Уполномоченный орган в области промышленной безопасности:";

пункт 2 дополнить подпунктом 4) следующего содержания:

"4) осуществляет надзор за соблюдением требований безопасной эксплуатации газовых баллонов и объектов систем газоснабжения, за исключением газопотребляющих систем и газового оборудования бытовых и коммунально-бытовых потребителей.";

в пункте 5:

часть первую изложить в следующей редакции:

"5. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы и районов (городов областного значения):";

подпункт 1) изложить в следующей редакции:

"1) осуществляют государственный контроль за соблюдением требований безопасной эксплуатации газопотребляющих систем и газового оборудования бытовых и коммунально-бытовых потребителей";

подпункт 6-1) изложить в следующей редакции:

"6-1) осуществляют государственный контроль за соблюдением требований безопасной эксплуатации бытовых баллонов и объектов систем газоснабжения бытовых и коммунально-бытовых потребителей в пределах границ населенного пункта";

2) пункт 2 статьи 12 исключить.

15. В Закон Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года "О гражданской защите" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2014 г., № 7, ст.36; № 19-1, 19-II, ст.96; № 21, ст.122; № 23, ст.143; 2015 г., № 1, ст.2; № 15, ст.78; № 19-II, ст.103, 104; № 20-1, ст.111; № 20-IV, ст.113; 23-1, ст. 169):

1) подпункты 32) и 32-1) статьи 1 изложить в следующей редакции:

"32) опасный производственный фактор - физическое явление, возникающее при авариях, инцидентах на опасных производственных объектах и объектах социальной инфраструктуры, причиняющее вред (ущерб) физическим и юридическим лицам, окружающей среде;

32-1) опасные технические устройства:

технические устройства, работающие под давлением более 0,07 мегаПаскаля или при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия, грузоподъемные механизмы, эскалаторы, фуникулеры, лифты, эксплуатируемые на опасных

производственных объектах, государственный надзор за которыми осуществляется уполномоченным органом в области промышленной безопасности;

паровые и водогрейные котлы, работающие под давлением более 0,07 мега Паскаля и (или) при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия (организации теплоснабжения), сосуды, работающие под давлением более 0,07 мегаПаскаля, грузоподъемные механизмы, эскалаторы, канатные дороги, фуникулеры, лифты на объектах социальной инфраструктуры, государственный надзор за которыми осуществляется местными исполнительными органами;"

2) в подпункте 21) пункта 3 статьи 15 слово "контроль" заменить словом "надзор", а также слова "жилищно-коммунального хозяйства" заменить словами "социальной инфраструктуры";

3) в статье 39:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Государственный надзор в области промышленной безопасности направлен на предупреждение вредного воздействия опасных производственных факторов, возникающих при авариях, инцидентах на опасных производственных объектах, объектах социальной инфраструктуры на персонал и население.";

пункт 2 дополнить подпунктом 4) следующего содержания:

"4) безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры.";

пункт 3 дополнить подпунктом 7) следующего содержания:

"7) государственный инспектор городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) по государственному надзору за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры и по государственному контролю за безопасной эксплуатацией бытовых баллонов и газопотребляющих систем бытовых, коммунально-бытовых потребителей и на объектах социальной инфраструктуры - должностное лицо городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) структурных подразделений местных исполнительных органов.";

4) в статье 77:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Для постановки на учет, снятия с учета опасного технического устройства руководитель организации, эксплуатирующей опасное техническое устройство:

- на промышленных объектах подает заявление в территориальное подразделение уполномоченного органа в области промышленной безопасности;

- на объектах социальной инфраструктуры подает заявление в структурное подразделение местного исполнительного органа, осуществляющего функции государственного надзора за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств.";



пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Постановка на учет, снятие с учета опасного технического устройства осуществляются в течение десяти рабочих дней со дня подачи заявления с выдачей уведомления о постановке на учет, снятии с учета опасного технического устройства.

При постановке на учет, снятии с учета опасного технического устройства производится соответствующая запись в журнале учета опасных технических устройств территориального подразделения уполномоченного органа в области промышленной безопасности или структурного подразделения местного исполнительного органа, осуществляющего функцию надзора за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры, и в паспорте опасного технического устройства.";

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Порядок постановки на учет и снятия с учета опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры определяется местным исполнительным органом .".

Статья 2.

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

2. Действующие организации, осуществляющие управление зарегистрированными объектами кондоминиума (включая кооперативы собственников квартир), обязаны:

в течение шести месяцев со дня введения в действие настоящего Закона провести собрания собственников квартир и нежилых помещений для выбора ими формы управления объектом кондоминиума и определения доверенных лиц, которым передать по акту все имеющиеся документы, связанные со строительством и эксплуатацией объекта кондоминиума;

после подписания акта приема передачи документов обеспечить государственную регистрацию изменений в уставные документы в связи с изменением функций и видов деятельности в регистрирующих органах либо прекратить деятельность в порядке, предусмотренном законодательством.

3. Жилищно-строительным и жилищным кооперативам, завершившим строительство и подписавшим акты приемки домов в эксплуатацию (завершившим приобретение квартир), в течение шести месяцев со дня введения в действие настоящего Закона обеспечить регистрацию своих многоквартирных жилых домов, как объектов кондоминиумов, и прекратить свою деятельность в порядке, предусмотренном статьей 66 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях"

4. Жилищно-строительным кооперативам, осуществляющим строительство, в течение шести месяцев привести состав пайщиков (членов) в соответствие с

требованиями, предусмотренными пунктом 2 статьи 52 и пунктом 1 статьи 53 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

5. Местные исполнительные органы (акиматы) населенных пунктов (районов) обязаны в течение одного года со дня введения в действие настоящего Закона обеспечить;

регистрацию всех многоквартирных жилых домов, расположенных на их территории, как первичных объектов, в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

включение в состав объектов кондоминиума земельных участков, необходимых для их размещения, эксплуатации и содержания, в том числе и для ранее зарегистрированных объектов кондоминиума, которым придомовые территории не были переданы;

проведение собраний собственников квартир и нежилых помещений для выбора ими формы управления многоквартирным жилым домом, а в случае предусмотренном пунктом 5 статьи 42 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" проведение конкурса среди наемных физических лиц - управляющих жилыми домами на право управлять соответствующим объединением собственников имущества.

*Президент  
Республики Казахстан*