



## Об утверждении Типового устава объединения собственников имущества

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 15 апреля 2020 года № 205. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 16 апреля 2020 года № 20412.

В соответствии с подпунктом 10-20) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

**Сноска. Преамбула – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 02.02.2024 № 42 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

1. Утвердить прилагаемый Типовой устав объединения собственников имущества.
2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан обеспечить:
  - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
  - 2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.
4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Министр индустрии и  
инфраструктурного развития  
Республики Казахстан*

*Б. Атамкулов*

Утвержден приказом  
от 15 апреля 2020 года № 205

## Типовой устав объединения собственников имущества

**Сноска. Типовой устав с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 02.02.2024 № 42 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2024 № 235 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

### Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Типовой устав объединения собственников имущества, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О жилищных отношениях", "О некоммерческих организациях" и утвержден решением собрания собственников квартир, нежилых помещений от \_\_\_\_\_ года (протокол № \_\_\_\_).

2. Объединение собственников имущества (далее - объединение) является юридическим лицом, в форме некоммерческой организации, образованной собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность.

3. С целью управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается Объединение.

3-1) В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно объединение собственников имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

4. Полное наименование Объединения: на государственном языке - \_\_\_\_\_  
на русском языке - \_\_\_\_\_;  
сокращенное наименование на государственном языке – \_\_\_\_\_;  
на русском языке - \_\_\_\_\_.

5. Объединение осуществляет свою деятельность на территории \_\_\_\_\_  
срок деятельности Объединения не ограничен.

6. Местонахождение Объединения: \_\_\_\_\_  
—

## **Глава 2. Предмет и цели деятельности Объединения**

7. Предмет деятельности Объединения:

- 1) управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания;
- 2) обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений;
- 3) представляет интересы своих членов во всех судах, государственных органах и организациях;

- 4) внесение предложений в государственные органы по вопросам управления, содержания и обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома;
- 5) проверка количества и качества полученных многоквартирного жилого дома коммунальных услуг по общедомовым приборам учета на соответствие предъявленной собственникам квартир, нежилых помещений оплате за них;
- 6) определение сроков планового (текущего) и капитального ремонта в многоквартирном жилом доме и организация контроля за проведением ремонтных работ;
- 7) осуществляет иные функции, установленные Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", законодательством Республики Казахстан и настоящим Уставом.

8. Целью деятельности Объединения является управление объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома.

### **Глава 3. Права и обязанности Объединения**

#### **9. Объединение в праве:**

- 1) распространять информацию о своей деятельности;
- 2) открывать счета в банках в установленном законодательством порядке;
- 3) иметь печать, штампы и бланки с полным наименованием организации на государственном и русском языках, а также эмблему (символику), зарегистрированную в установленном порядке;
- 4) иметь в собственности или в оперативном управлении обособленное имущество, а также самостоятельный баланс или смету;
- 5) приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права;
- 6) использовать средства на осуществление предусмотренных в уставе целей;
- 7) быть истцом и ответчиком в суде;
- 8) обеспечить своим участникам возможность ознакомиться с документами и решениями, затрагивающими их права и интересы;
- 9) осуществлять иные права, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

#### **10. Объединение обязано:**

- 1) соблюдать законодательство Республики Казахстан;
- 2) уплачивать налоги и другие обязательные платежи в бюджет в установленном порядке;
- 3) отвечать по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом (за исключением учреждений);

4) информировать своих участников о поступлении и расходовании денежных средств, согласно форме ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных уполномоченным органом;

5) нести ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

#### **Глава 4. Структура Объединения**

11. Органами управления Объединения являются:

1) Высший орган – собрание участников Объединения (далее – Собрание);

2) Исполнительный орган – председатель Объединения;

3) Коллегиальный орган управления – совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома);

4) Контрольный орган - ревизионная комиссия.

12. Функции органов управления Объединения установлены в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

#### **Глава 5. Собрание участников Объединения**

13. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо председателя объединения собственников имущества, либо доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. При проведении собрания данные лица принимают решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования.

14. К компетенции Собрания относятся вопросы:

1) избрания председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;

3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;

4) принятия решения, о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;

- 6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;
- 7) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях";
- 8) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 9) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;
- 10) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 11) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 12) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- 13) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;
- 14) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;
- 15) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;
- 16) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 17) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 18) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету многоквартирного жилого дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;
- 19) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;

20) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету;

21) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

#### 15. Порядок проведения Собрания:

1) Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений;

2) для ведения Собрания избирается председатель из числа участников Объединения. При проведении Собрания явочным порядком в протоколе расписываются все участники Объединения, принимавшие участие в голосовании;

3) для заполнения протокола избирается секретарь из числа участников Собрания собственников квартир, нежилых помещений;

4) список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется;

5) протокол собрания подписывается председателем, секретарем собрания, членами Совета дома;

6) Протоколы собраний хранятся у председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи". Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.

16. Собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам Совета дома. Такое решение содержит условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера по итогам деятельности за отчетный период.

#### **Глава 6. Председатель Объединения**

17. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на один год. Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или

одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, избираются в качестве председателя объединения собственников имущества.

18. Председатель Объединения осуществляет следующие функции:

- 1) общее руководство деятельностью Объединения;
- 2) организует работу Объединения на выполнение поставленных перед ним задач;
- 3) организует финансово-хозяйственную деятельность Объединения;
- 4) устанавливает режим работы Объединения;
- 5) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 6) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- 7) организацию исполнения решений собрания и совету дома;
- 8) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
- 9) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 10) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 11) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 12) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 13) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 14) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета многоквартирного жилого дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;
- 15) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере

жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства утвержденных приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 20245);

16) на основании решения Собрании и (или) на основании решения совета многоквартирного жилого дома заключает договор с управляющим многоквартирного жилого дома или управляющей компании по управлению объекта кондоминиума;

17) рассматривает жалобы и обращения участников Объединения и организует их решение, в случае необходимости – инициирует постановку данных вопросов перед управляющей организацией;

18) ведет разъяснительную работу с участниками Объединения;

19) ведет мониторинг и реестр участников Объединения;

20) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности Объединения;

21) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю Объединения, в случае сложения своих полномочий, документации многоквартирного жилого дома (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);

22) без доверенности представляет объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях;

23) заключает договора о передаче в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды многоквартирного жилого дома;

24) при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10) и 12) пункта 14 настоящего Типового устава объединения собственников имущества, председатель объединения собственников имущества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, обращаются к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа;

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

26) обеспечение комплекса мероприятий, направленных на создание безопасных условий проживания (пребывания) собственников квартир на объекте кондоминиума.

## **Глава 7. Ревизионная комиссия**

19. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.



Члены семьи председателя объединения собственников имущества или совета дома не избираются членами ревизионной комиссии (ревизором).

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

20. Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своей компетенции выносит на собрание предложения по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

21. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года и не может выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

22. Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

## **Глава 8. Совет дома**

23. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений. Если в многоквартирном жилом доме более трех подъездов, то в совет дома, по возможности, избирают по одному представителю от каждого подъезда.

Члены семьи председателя объединения собственников имущества или ревизионной комиссии (ревизор) не избираются членами совета дома.

24. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

25. Совет дома осуществляет следующие функции:

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

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании;

4) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего

имущества объекта кондоминиума и передачу проекта годовой сметы расходов на утверждение собранию, если иное не предусмотрено настоящим Законом;

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

б) мониторинг:

качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

7) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

8) принятие решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) при условии делегирования собранием такого полномочия совету многоквартирного жилого дома;

9) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

10) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

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

26. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором). В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей он может быть досрочно переизбран собранием из числа собственников квартир, нежилых помещений объекта кондоминиума.

27. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

## **Глава 9. Источники формирования имущества Объединения**

28. Имущество Объединения составляют активы Объединения, стоимость которых отражается на его балансе.

Имущество Объединения является неделимым и не может быть распределено между собственниками квартир, нежилых помещений Объединения.

29. Имущество Объединения формируется за счет:

- 1) взносов участников Объединения и финансовой помощи физических и юридических лиц;
- 2) поступления от проведения благотворительных акций и других мероприятий, проводимых Объединением;
- 3) доходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;
- 4) иные денежные средства и поступления, не запрещенные действующим законодательством Республики Казахстан.

30. Ежемесячные взносы участников Объединения на сберегательный счет предназначаются исключительно для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома (отдельных видов его работ) и не могут быть использованы на другие цели.

31. Все поступившие в Объединения денежные средства, включая взносы участников Объединения, а также чистый доход от деятельности принадлежат Объединения на праве собственности и направляются на уставные цели.

32. Права Объединения по управлению имуществом регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

## **Глава 10. Финансовый год и отчетность**

33. Финансовый год Объединения устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года.

## **Глава 11. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав**

34. Изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть внесены только решением Собрании.

35. Изменения и дополнения в Устав Объединения вносятся, если за них проголосовало более половины от общего числа присутствующих на Собрании. Изменения и дополнения, внесенные в Устав Объединения, подлежат регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

## **Глава 12. Порядок реорганизации и прекращения деятельности Объединения и использования имущества в случае ликвидации**

36. Объединение может быть реорганизовано и ликвидировано по решению Собрании либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан.

37. Порядок реорганизации и ликвидации Объединения регулируется Гражданским Кодексом Республики Казахстан и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

38. Имущество и средства, ликвидированного Объединения после расчетов с кредиторами, не может быть распределено между участниками Объединения и передаются на цели, указанные в настоящем Уставе.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»  
Министерства юстиции Республики Казахстан