

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

Закон Республики Казахстан от 8 июня 2009 года № 163-IV

Статья 1. Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Республики К а з а х с т а н :

1. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., № 8, ст. 84; 1999 г., № 13, ст. 431; № 23, ст. 921; 2001 г., № 15-16, ст. 228; 2002 г., № 6, ст. 71; 2003 г., № 11, ст. 67; 2004 г., № 14, ст. 82; № 17, ст. 101; № 23, ст. 142; 2006 г., № 16, ст. 103; 2007 г., № 9, ст. 67; № 10, ст. 69; № 15, ст. 106, 108; № 18, ст. 143):

1) по всему тексту:
слово «надобностей» заменить словом «нужд»;
слова «раздельной (индивидуальной)», «раздельной» заменить словами «индивидуальной (раздельной)»;

2) статью 2 изложить в следующей редакции:
«Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе
В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) военнослужащие - граждане Республики Казахстан, состоящие на воинской службе в Вооруженных Силах, других войсках и воинских формированиях Республики К а з а х с т а н ;

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

3) письменный опрос - выявление мнений более двух третей собственников помещений (квартир) в объекте кондоминиума для принятия решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией объекта кондоминиума, осуществляемое в письменной форме до проведения повторного собрания;

4) наймодаделец (арендодатель) - сторона в договоре найма жилища, являющаяся собственником жилища или лицом, уполномоченным собственником сдавать жилище в н а е м ;

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

6) наниматель (арендатор) - сторона в договоре найма жилища, получающая в постоянное или временное владение и пользование жилище или его часть;

7) общежитие - жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по трудовому договору, студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся в период учебы, а также других лиц, имеющих трудовой договор с собственником или владельцем общежития;

8) частный жилищный фонд - жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам и их объединениям;

9) земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

10) коммунальные услуги - услуги, предоставляемые в жилом доме (жилом здании) и включающие водоснабжение, канализацию, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, мусороудаление и обслуживание лифтов;

11) кондоминиум - форма собственности на недвижимость, при которой 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 жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности;

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

14) орган управления объектом кондоминиума - физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по содержанию объекта кондоминиума;

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

16) многодетная семья - семья, имеющая четырех и более совместно проживающих (включая временно отсутствующих) несовершеннолетних детей;

17) переоборудование - изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации;

18) перепланировка - изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

19) поднаиматель - сторона в договоре поднайма жилища, получающая в постоянное или временное владение и пользование жилище или часть его от н а н и м а т е л я (а р е н д а т о р а) ;

20) служебное жилище - жилище с особым правовым режимом, предназначенное для заселения гражданами на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений ;

21) жилище, приравненное к служебному, - жилище, предоставляемое из государственного жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные в ы б о р н ы е д о л ж н о с т и ;

22) государственный жилищный фонд - жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия);

23) оралманы - иностранцы или лица без гражданства казахской национальности, постоянно проживавшие на момент приобретения суверенитета Республикой Казахстан за ее пределами и прибывшие в Казахстан в целях постоянного проживания;

24) общее имущество - части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные 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;

25) малоимущие - лица, имеющие совокупный месячный доход на каждого члена семьи за последние двенадцать месяцев перед обращением о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда ниже прожиточного минимума, установленного для этих целей законодательством Республики Казахстан;

26) неполная семья - семья, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, в том числе разведенный, вдовый;

27) нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом ;

28) жилище - отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным т р е б о в а н и я м ;

29) наем (аренда) жилища - предоставление жилища или части его нанимателю (арендатору) в постоянное или временное владение и пользование за плату;

30) договор найма (аренды) жилища - договор, в соответствии с которым

наймодателем (арендодателем) предоставляется постоянное или временное право владения и пользования жилищем либо частью его нанимателю (арендатору);

31) приватизация жилища - приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

32) договор поднайма жилища - договор сторон, в соответствии с которым нанимателем предоставляется постоянное или временное право владения и пользования жилищем либо частью его поднанимателю;

33) общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;

34) стоимость жилища - рыночная стоимость жилища, определяемая на день с о в е р ш е н и я с д е л к и ;

35) полезная площадь жилища - сумма жилой и нежилой площадей жилища;

36) жилая площадь жилища - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в к в а д р а т н ы х м е т р а х ;

37) нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

38) реквизиция жилища - принудительное изъятие жилища у собственника в условиях чрезвычайных ситуаций по решению государственных органов в порядке, установленном законодательными актами, с выплатой стоимости изъятого жилища либо иными видами возмещения, не противоречащими законодательным актам Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н ;

39) жилой дом (жилое здание) - строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим и м у щ е с т в о м ;

40) расходы на содержание жилого дома (жилого здания) - обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума, содержание земельного участка, расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также взносы на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов;

41) общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма полезных площадей всех жилых помещений и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей

жилого дома, являющихся общим имуществом;

42) жилое помещение (квартира) - отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и не жилую площадь жилища;

43) жилищный кооператив (жилищно-строительный кооператив) - некоммерческое объединение граждан с целью приобретения (строительства) и эксплуатации жилого дома, в котором право собственности на жилой дом принадлежит кооперативу, а граждане - члены кооператива обладают правом владения и пользования закрепленными за ними помещениями, в отдельных случаях - правом распоряжения в установленном порядке и участвуют в расходах на содержание жилого дома;

44) жилищный фонд - находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;

45) временные жильцы - граждане, которым нанимателем (собственником жилища, членом жилищного кооператива) предоставлено право временного проживания в жилище без взимания с них платы за пользование жилищем;

46) уполномоченный орган - государственный орган, осуществляющий реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений;

47) помещение - отдельное внутреннее пространство в жилом доме (жилом здании). Границами каждого помещения являются внутренние неотделанные поверхности стен, пола и потолка (междуэтажных перекрытий) помещения, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан или соглашением между собственниками;

48) кооператив собственников помещений (квартир) - некоммерческая организация, создаваемая собственниками помещений (квартир) для совместного управления общей долевой собственностью участников одного (нескольких) кондоминиума (кондоминиумов);

49) член кооператива собственников помещений (квартир) - собственник помещения (квартиры) в объекте кондоминиума, являющийся учредителем кооператива собственников помещений (квартир) или принятый в члены кооператива собственников помещений (квартир) на основании поданного заявления;

50) общее имущество ограниченного пользования - передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам). »;

3) пункт 1 статьи 3 изложить в следующей редакции:

«1. Жилищный фонд Республики Казахстан включает частный и государственный жилищные фонды.»;

4) часть третью пункта 3 статьи 4 изложить в следующей редакции:

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

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 у к а з а н н ы х л и ц . » ;

5) заголовок и текст статьи 6 после слова «фондом» дополнить словами «и объектом кондоминиума» ;

6) дополнить главой 1-1 следующего содержания:

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

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Правительство Республики Казахстан:

1) разрабатывает и реализует основные направления государственной политики и государственные программы в сфере жилищных отношений;

2) утверждает правила содержания жилищного фонда;

3) утверждает правила предоставления жилищной помощи;

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

5) утверждает правила предоставления отдельных видов коммунальных услуг;

6) определяет единый порядок осуществления государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан.

Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган :

1) осуществляет реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений ;

2) разрабатывает и вносит в Правительство Республики Казахстан правила содержания жилищного фонда, правила предоставления жилищной помощи, а также типовые договоры сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и субъектами рынка, поставляющими коммунальные услуги конечным потребителям;

3) разрабатывает и вносит в Правительство Республики Казахстан, а также реализует программы в сфере жилищных отношений и предложения по дальнейшему совершенствованию государственной политики;

4) в пределах своей компетенции разрабатывает и утверждает нормативные правовые акты, нормативно-техническую документацию в сфере жилищных отношений ;

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

6) оказывает информационно-методическую помощь по вопросам применения жилищного законодательства Республики Казахстан;

7) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;

8) осуществляет руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений;

9) разрабатывает, утверждает типовую форму протокола собрания собственников помещений (квартир) и листа голосования при проведении письменного опроса собственников помещений (квартир), отчета по управлению объектом кондоминиума.

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

1. Местные представительные органы области (города республиканского значения, столицы) утверждают программы развития жилищно-коммунальной сферы.

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

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

2) осуществляют государственный контроль за соблюдением жилищного законодательства Республики Казахстан;

3) организуют работу жилищной инспекции на подведомственной им территории по контролю деятельности органов управления объекта кондоминиума по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

4) принимают меры по содержанию земель общего пользования, не включенных в состав кондоминиумов, за счет средств местных бюджетов.

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

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

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

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

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

3) осуществляют государственный контроль за соблюдением жилищного законодательства Республики Казахстан;

4) организуют работу жилищной инспекции на подведомственной им территории по контролю деятельности органов управления объектом кондоминиума по

сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

5) принимают меры по оказанию жилищной помощи за счет средств местных бюджетов;

6) обеспечивают возмещение расходов по изготовлению технических паспортов на объект кондоминиума в случаях, предусмотренных пунктом 2-2 статьи 32 настоящего Закона, за счет средств местных бюджетов.»;

7) в пункте 3 статьи 11 слова «законодательством Республики Казахстан о собственности» заменить словами «гражданским законодательством Республики К а з а х с т а н » ;

8) в статье 31 :

в пункте 1 :

слова «особая форма собственности -» исключить;

после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

в пункте 2 :

часть первую после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

части вторую и третью изложить в следующей редакции:

«Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

Земельный участок при жилом доме (жилом здании) принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности или на праве общего землепользования.» ;

в пункте 4 слова «объекту кондоминиума» заменить словами «жилому дому (жилому зданию)» ;

пункт 6 после слова «помещения» дополнить словом «(квартиры)»;

дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8. Орган управления объектом кондоминиума обязан открывать на каждый объект кондоминиума текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

Орган управления объектом кондоминиума вправе открыть на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

Непосредственное совместное управление всеми собственниками объекта кондоминиума может осуществляться без открытия счетов в банках второго уровня.

В случае управления объектом кондоминиума без образования юридического лица открытие банковских счетов осуществляется уполномоченным физическим лицом на основании нотариально удостоверенной доверенности и (или) иного документа, в соответствии с которыми данное физическое лицо уполномочено на открытие и ведение банковских счетов. Уполномоченное физическое лицо открывает текущий и

сберегательный счета для управления объектом кондоминиума только в целях, установленных настоящим пунктом.

Орган управления объектом кондоминиума, уполномоченное физическое лицо предоставляют по требованию собственников объекта кондоминиума информацию о движении денег по банковскому счету, средств на содержание жилого дома (жилого здания) . » ;

9) статью 32 дополнить пунктом 2-2 следующего содержания:

«2-2. При регистрации кондоминиума изготовление технического паспорта на объект кондоминиума производится за счет средств местных бюджетов.»;

10) в статье 34 :

заголовок и пункт 1 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

в пункте 2 :

часть первую после слова «помещения» дополнить словом «(квартиры)»;

часть вторую исключить ;

в пункте 4 :

в части первой :

после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

слова «либо решением органа управления объектом кондоминиума» исключить;

часть вторую после слова «помещения» дополнить словом «(квартиры)»;

11) в статье 35 :

заголовок и пункт 1 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

пункт 2 после слов «собственники помещений» дополнить словом «(квартир)»;

пункт 3 после слова «помещения» дополнить словом «(квартиры)»;

12) пункт 2 статьи 36 исключить ;

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

«Исключением являются вопросы, касающиеся использования общего имущества.»;

14) часть первую статьи 38 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)» ;

15) часть первую статьи 39 после слова «помещения» дополнить словом «(квартиры)» ;

16) в пункте 3 статьи 41 слова «или органа» заменить словами «и органа»;

17) дополнить главой 6-1 следующего содержания:

«Глава 6-1. Государственный контроль за соблюдением правил содержания жилищного фонда

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

1. Государственный контроль за соблюдением правил содержания жилищного

фонда осуществляется местным исполнительным органом посредством проведения проверок должностными лицами жилищной инспекции местных исполнительных органов (далее - жилищная инспекция) общего имущества участников кондоминиума.

Проверка подразделяется на следующие виды:

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

2) внеплановая - назначаемая в связи с аварийными случаями или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человеку, по жалобам и обращениям физических и юридических лиц.

О начале плановой проверки жилищная инспекция обязана известить орган управления объектом кондоминиума за четырнадцать календарных дней.

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

В акте о назначении проверки указываются:

1) номер и дата акта;

2) наименование государственного органа;

3) фамилия, имя, отчество и должность лица (лиц) жилищной инспекции, уполномоченного на проведение проверки;

4) сведения о проверяемом объекте;

5) предмет назначенной проверки;

6) дата начала и окончания проверки;

7) проверяемый период;

8) правовые основания проведения проверки;

9) подпись должностного лица жилищной инспекции, уполномоченного подписывать акты, и печать государственного органа.

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

4. Должностные лица жилищной инспекции, прибывшие для проверки, обязаны предъявить:

1) акт о назначении проверки с отметкой о регистрации в органе по правовой статистике;

2) служебное удостоверение;

3) план проверки.

5. Началом проведения проверки считается дата вручения органу управления объектом кондоминиума акта о назначении проверки.

6. В случае отказа в принятии акта о назначении проверки или воспрепятствования

доступу должностного лица жилищной инспекции, осуществляющего проверку, в проверяемый объект составляется протокол. Протокол подписывается должностным лицом жилищной инспекции и лицом, которое отказалось принять акт о назначении проверки или воспрепятствовало доступу должностного лица жилищной инспекции.

Уполномоченное лицо органа управления объектом кондоминиума вправе отказаться от подписания протокола, дав письменное объяснение о причине отказа. Отказ от получения акта о назначении проверки не является основанием для отмены п р о в е р к и .

7. Проверка может проводиться только тем должностным лицом (лицами) жилищной инспекции, которое указано в акте о назначении проверки.

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

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

На основании одного акта о назначении проверки может проводиться только одна п р о в е р к а .

9. По результатам проверки должностным лицом жилищной инспекции, осуществляющим проверку, составляется акт о результатах проверки в двух э к з е м п л я р а х .

В акте о результатах проверки указываются:

1) дата, время и место составления акта;
2) наименование государственного органа, проводившего проверку;
3) дата и номер акта о назначении проверки, на основании которого проведена п р о в е р к а ;

4) фамилия, имя, отчество и должность лица (лиц) жилищной инспекции, п р о в о д и в ш е г о п р о в е р к у ;

5) сведения о проверяемом объекте;

6) дата, место и период проведения проверки;

7) сведения о результатах проверки, в том числе о выявленных нарушениях, об их х а р а к т е р е ;

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

9) подпись должностного лица (лиц) жилищной инспекции, проводившего проверку

10. В случае наличия замечаний и (или) возражений по результатам проверки уполномоченное лицо органа управления объектом кондоминиума излагает их в п и с ь м е н н о м в и д е .

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

11. Один экземпляр акта о результатах проверки вручается уполномоченному лицу органа управления объектом кондоминиума.

12) Завершением срока проверки считается день вручения уполномоченному лицу органа управления объектом кондоминиума акта о результатах проверки не позднее срока окончания проверки, указанного в акте о назначении проверки.

13. В случае выявления в ходе проверки фактов нарушения правил содержания жилищного фонда органом управления объектом кондоминиума должностным лицом жилищной инспекции выносится предписание об устранении выявленных нарушений.

Предписания обязательны для исполнения в указанные в нем сроки.

Предписания могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Статья 41-2. Полномочия должностных лиц жилищной инспекции, осуществляющих государственный контроль за соблюдением правил содержания жилищного фонда

1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации технического обследования общего имущества объекта к о н д о м и н и у м а ;

2) определению перечня и очередности проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3) согласованию сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, представленной органом управления объекта кондоминиума, финансируемых с участием жилищной помощи;

4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

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

3. Должностные лица жилищной инспекции имеют право:

1) при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать проверяемый объект во время проведения проверки;

2) при проведении проверки запрашивать любую необходимую информацию, знакомиться с оригиналами документов, относящихся к предмету проверки.

4. Должностные лица жилищной инспекции обязаны:

1) проводить проверки в соответствии с законами Республики Казахстан;

2) не препятствовать установленному режиму работы проверяемого объекта в период проведения проверки;

3) обеспечивать сохранность полученных документов и сведений, полученных в результате проведения проверки;

4) составлять акты о нарушениях правил содержания жилищного фонда;

5) выносить обязательные для исполнения предписания по устранению нарушений правил содержания жилищного фонда.

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

18) в статье 42 :

в пункте 2 :

в подпункте 1) слово «четырёх» заменить словом «двадцати»;

подпункт 3) изложить в следующей редакции:

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

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Сроки и объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или юридическому лицу, определяются договором управления объектом кондоминиума.»;

пункт 7 после слов «отдельный кооператив» дополнить словами «, перейти в другой кооператив» ;

дополнить пунктами 8 и 9 следующего содержания:

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

9. Если в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей лицами, осуществляющими управление объектом кондоминиума, а также отдельными собственниками помещений (квартир), не исполняющими или исполняющими ненадлежащим образом обязанностей по содержанию и эксплуатации общего имущества жилого дома (жилого здания), причинены убытки собственникам помещений (квартир), данные лица обязаны возместить убытки в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.»;

19) главу 7 дополнить статьями 42-1 и 42-2 следующего содержания:

«Статья 42-1. Соборание собственников помещений (квартир)

1. На собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума .

Решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом.

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

1) связанные с выбором или изменением формы управления объектом кондоминиума;

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

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

4) внесения изменений в правовой кадастр в органах юстиции;

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

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

Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир). Местные исполнительные органы вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир).

Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке предстоящего собрания.

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

5. Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир). Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.

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

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

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

1) местонахождение объекта кондоминиума;

2) дата, время проведения собрания;

3) общее количество собственников помещений (квартир);

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

- 5) председатель и секретарь собрания;
- 6) повестка дня собрания;
- 7) лица, выступившие на собрании;
- 8) форма и итоги голосования;
- 9) решение, принятое собранием.

Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. К протоколу прилагается лист регистрации собственников помещений (квартир), участвовавших на собрании, с указанием их фамилий, имен, отчеств, номеров помещений (квартир).

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

Статья 42-2. Проведение письменного опроса

1. Письменный опрос проводится при невозможности обеспечить кворум при проведении общего собрания собственников помещений (квартир).

2. Каждый собственник помещения (квартиры) имеет при проведении письменного опроса один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), то он имеет соответствующее количество голосов.

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

4. Каждый лист голосования должен содержать порядковый номер, вопросы, внесенные для обсуждения, адрес, фамилию, имя, отчество собственника помещения (квартиры), место для подписи, подпись руководителя органа управления объектом
к о н д о м и н и у м а .

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

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

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

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

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

2 0) в с т а т ь е 4 3 :

заголовок после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;
в пункте 1 слова «рядом расположенных» исключить;

пункт 3 после слова «помещения» дополнить словом «(квартиры)»;

пункт 4 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

в п у н к т е 5 :

часть первую после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

часть вторую и третью изложить в следующей редакции:

«О созыве повторного собрания и проведении письменного опроса собственники помещений (квартир) извещаются не менее чем за десять календарных дней до намеченного дня созыва. Письменный опрос мнения более двух третей собственников помещений (квартир) по вопросам повестки дня проводится органом управления объектом кондоминиума или инициаторами создания кооператива собственников помещений (квартир) до повторного собрания.

Повторное собрание признается состоявшимся независимо от числа его участников. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь. Результаты письменного опроса включаются в протокол повторного собрания.»;

в части первой пункта 6 слово «соразмерное» заменить словом «соответствующее»;

2 1) в с т а т ь е 4 4 :

заголовок и текст после слов «регистрация», «регистрации» дополнить соответственно словами «и перерегистрация», «и перерегистрации»;

в п у н к т е 2 :

после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

подпункт 2) дополнить словами «или протокол с листами голосования по итогам письменного опроса»;

пункт 3 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

пункт 4 изложить в следующей редакции:

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

в п у н к т е 5 :

п о д п у н к т 2) и с к л ю ч и т ь ;

п о д п у н к т 3) и з л о ж и т ь в с л е д у ю щ е й р е д а к ц и и :

«3) о мотивированном отказе в регистрации кооператива.»;

пункт 6 изложить в следующей редакции:

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

22) заголовок статьи 45 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

2 3) в с т а т ь е 4 6 :

заголовок после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;

в пункте 1 слова «статьями 42 и 108 Гражданского кодекса Республики Казахстан»
заменить словами «законами Республики Казахстан»;
пункт 2 после слова «законодательству» дополнить словами «Республики Казахстан»
» ;

2 4) в статье 4 7 :
заголовок после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;
в пункте 1 :
часть первую дополнить словами «или принимать участие в письменном опросе»;
в части второй :

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

подпункт 2) после слова «избрание» дополнить словами «и освобождение»;
подпункт 4) после слов «доходов и расходов» дополнить словами «, а также
внесение в них изменений и дополнений»;

подпункт 9) изложить в следующей редакции:
«9) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир)
) . » ;

пункт 8 дополнить словами «или участвовавших в письменном опросе»;
2 5) в статье 4 8 :
заголовок и пункт 1 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;
в пункте 2 :
дополнить подпунктом 2-1) следующего содержания:

«2-1) представление по требованию собственников помещений (квартир) отчета по
использованию денег по объекту кондоминиума с периодичностью не реже одного раза
з а квартал ; » ;

подпункт 7) дополнить словами «или письменного опроса»;

2 6) в статье 4 9 :
заголовок после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;
в пункте 1 :
слово «вправе» заменить словом «обязана»;
слово «любого» заменить словом «каждого»;
дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

«1-1. Акт проверки ревизионной комиссией финансово-хозяйственной деятельности
кооператива собственников помещений (квартир) доводится до сведения
собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (
к в а р т и р) . » ;

2 7) в статье 5 0 :
заголовок после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)»;
пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в общих расходах по содержанию и использованию общего имущества соразмерно их доле. Расходы на содержание жилого дома (жилого здания) производятся ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрено иное.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание жилого дома (жилого здания), не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их согласия.» ;

часть вторую пункта 2 и часть вторую пункта 4 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)» ;

28) главу 7 дополнить статьями 50-1 и 50-2 следующего содержания:
«Статья 50-1. Права кооперативов собственников помещений (квартир)

1. Кооперативы собственников помещений (квартир) имеют право:

1) объединяться на добровольной основе в ассоциации (союзы) в порядке, установленном законами Республики Казахстан;

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

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

4) обращаться с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в суды Республики Казахстан ;

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

Статья 50-2. Отчет по управлению объектом кондоминиума

Расходы, связанные с использованием общего имущества, должны быть отражены в отчете по управлению объектом кондоминиума, который представляется собственникам помещений (квартир) каждый квартал в письменной форме в первую декаду месяца, следующего за отчетным периодом.» ;

29) заголовок и пункт 1 статьи 51 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)» ;

30) в части первой пункта 3 статьи 57 слова «для регистрации недвижимости» заменить словами «законодательством Республики Казахстан» ;

31) заголовок статьи 66 после слова «помещений» дополнить словом «(квартир)» ;

32) в подпункте б) статьи 68 слова «дети-сироты, не достигшие двадцати лет» заменить словами «дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати трех лет» ;

33) в абзаце первом статьи 72 слова «может быть отказано» заменить словом «отказывается» ;

34) заголовок главы 12 после слов «жилищном фонде,» дополнить словами « содержания жилого дома (жилого здания),»;
3 5) в статье 9 7 :

заголовок после слов «жилищном фонде, за» дополнить словами «содержание жилого дома (жилого здания),»;
часть вторую пункта 2 изложить в следующей редакции:

«Государство принимает меры по оказанию жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам) на оплату:

капитального ремонта и (или) взносов на накопление средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума семьям (гражданам), проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах) или являющимся нанимателями (поднанимателями) жилых помещений (квартир) в государственном жилищном фонде;

потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций, семьям (гражданам), являющимся собственниками или нанимателями (поднанимателями) ж и л и щ а ;

арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Жилищная помощь оказывается по предъявленным поставщиками счетов на оплату коммунальных услуг на содержание, капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума согласно смете, определяющей размер ежемесячных и целевых взносов на содержание, капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, за счет бюджетных средств лицам, постоянно проживающим в данной местности. Размер и порядок оказания жилищной помощи определяются местными представительными органами города республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) на основании правил предоставления жилищной помощи, утвержденных Правительством Республики Казахстан.»;

36) пункт 2 статьи 109 исключить.

2. В Закон Республики Казахстан от 9 июля 1998 года «О естественных монополиях и регулируемых рынках» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1998 г., № 16, ст. 214; 1999 г., № 19, ст. 646; 2000 г., № 3-4, ст. 66; 2001 г., № 23, ст. 309; 2002 г., № 23-24, ст. 193; 2004 г., № 14, ст. 82; № 23, ст. 138, 142; 2006 г., № 2, ст. 17; № 3, ст. 22; № 4, ст. 24; № 8, ст.45; № 13, ст.87; 2007 г., № 3, ст. 20; № 19, ст. 148; 2008 г., № 15-16, ст. 6 4 ; № 2 4 , с т . 1 2 9) :

статью 7 дополнить подпунктом 8-1) следующего содержания:

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

3. В Закон Республики Казахстан от 31 января 2006 года «О частном предпринимательстве» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2006 г., № 3, ст. 21; № 16, ст. 99; № 23, ст. 141; 2007 г., № 2, ст. 18; № 3, ст. 20; № 17, ст. 136; 2008 г., № 13-14, ст. 57, 58; № 15-16, ст. 60; № 23, ст. 114; № 24, ст. 128, 129; 2009 г., № 2-3, ст. 18, 21; Закон Республики Казахстан от 4 мая 2009 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам товарных бирж», опубликованный в газетах «Егемен Қазақстан» 8 мая 2009 г. и «Казахстанская правда» 9 мая 2009 г.; Закон Республики Казахстан от 4 мая 2009 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам игорного бизнеса», опубликованный в газетах «Егемен Қазақстан» 8 мая 2009 г. и «Казахстанская правда» 9 мая 2009 г.):

приложение к указанному Закону дополнить пунктом 6-1 следующего содержания:

«6-1. Государственный орган в сфере жилищных отношений: контроль за соблюдением жилищного законодательства Республики Казахстан.».

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

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

Н. Назарбаев