

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

Закон Республики Казахстан от 15 марта 2023 года № 207-VII ЗРК

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

1. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях":

1) в статье 1:

подпункт 2) пункта 1 после слов "нежилыми помещениями" дополнить словами ", парковочными местами, кладовками";

дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. На правоотношения, урегулированные настоящим Законом, не распространяется действие Закона Республики Казахстан "О государственных закупках" в случае, если собственником квартиры, нежилого помещения является организация с участием государства, в части:

взносов по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренных годовой сметой;

взносов для накопления на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

целевых взносов для оплаты мероприятий, не предусмотренных сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.";

2) в статье 2:

подпункт 2) дополнить словами ", парковочное место, кладовку";

подпункты 3) и 11) изложить в следующей редакции:

"3) голосование – процесс принятия собственниками квартир, нежилых помещений решений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также собственниками парковочных мест, кладовок решений, связанных с содержанием парковочных мест и кладовок, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса, могут проголосовать посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;"

"11) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;"

подпункт 13) изложить в следующей редакции:

"13) расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные взносы собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания 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;"

подпункт 14) после слова "помещений" дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

подпункты 15-4) и 16-2) после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

в подпункте 16-4) слово "орган" заменить словами "коллегиальный орган";

подпункт 16-5):

после слов "нежилые помещения" дополнить словами ", парковочные места, кладовки";

после слов "нежилых помещений" дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

дополнить подпунктом 18-1) следующего содержания:

"18-1) кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся нежилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;"

подпункт 22-1) изложить в следующей редакции:

"22-1) целевые взносы – деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по решению собрания для оплаты дополнительных мероприятий, не предусмотренных годовыми сметами расходов;"

подпункт 23-1) после слова "паркинге" дополнить словами "(гараже при наличии)";

подпункт 44) после слов "парковочных мест" дополнить словом ", кладовок";

подпункт 47):

после слова "вакуумирования," дополнить словами "слаботочные инженерные системы,";

после слов "внутри квартиры, нежилого помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

3) пункт 2 статьи 3 после слова "помещения" дополнить словами ", парковочные места, кладовки";

4) часть первую статьи 4 изложить в следующей редакции:

"Использование квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не должно приводить к их разрушению или порче, нарушать условия проживания ( пребывания) других собственников квартир (нежилых помещений, парковочных мест, кладовок) и должно соответствовать строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам.";

5) в статье 6:

дополнить частью второй следующего содержания:

"Услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектом сервисной деятельности на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо временной управляющей компанией.";

часть вторую после слова "помещений" дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

дополнить частью третьей следующего содержания:

"Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом.";

6) в статье 10-2:

подпункт 10-6) исключить;

подпункт 10-10) изложить в следующей редакции:

"10-10) утверждает правила по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;"

дополнить подпунктами 10-28), 10-29) и 10-30) следующего содержания:

"10-28) разрабатывает и утверждает правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома;

10-29) разрабатывает и утверждает правила субсидирования затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе;

10-30) осуществляет субсидирование затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе;"

7) в пункте 2 статье 10-3:

в подпункте 11) слова "компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат" заменить словами "обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений";

дополнить подпунктом 16-1) следующего содержания:

"16-1) обеспечивают проведение инвентаризации жилищного фонда и осуществляют учет функционирующих многоквартирных жилых домов с заполнением итоговых сведений в соответствии с правилами 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;"

8) в статье 31:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.

Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан. При этом право землепользования на земельный участок, предоставленный заказчику (застройщику) для строительства данного многоквартирного жилого дома или находившийся в частной собственности заказчика (застройщика), подлежит прекращению в связи с включением земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

копии положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;

копии исполнительной технической документации;

копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

копию правоустанавливающего документа на земельный участок;

паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.

В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома объединению собственников имущества или простому товариществу должен быть определен перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием.";

пункт 5 дополнить словами ", или по заявлению местного исполнительного органа";

абзацы третий, четвертый пункта 6 и часть первую пункта 7 после слов "помещения", "помещений" дополнить соответственно словами ", парковочного места, кладовки", ", парковочных мест, кладовок";

пункт 8 дополнить частью второй следующего содержания:

"Отчуждение общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с предусмотренной проектно-сметной документацией на многоквартирный жилой дом в индивидуальную (раздельную) собственность не допускается. При несоблюдении указанного требования заключенная сделка считается ничтожной.";

абзац второй пункта 9 после слова "помещения" дополнить словами ", парковочные места, кладовки в совокупности";

9) в статье 32:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за квартиры, нежилые помещения, а также расходы за содержание парковочных мест, кладовок в порядке, определенном настоящим Законом.";

абзац первый пункта 3 изложить в следующей редакции:

"3. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества обязан открыть в банке второго уровня:";

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица в форме простого товарищества, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании простой письменной доверенности, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие счетов в банках второго уровня. Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях, определенных настоящим Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.";

предложение первое части второй пункта 7 изложить в следующей редакции:

"Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений.";

дополнить пунктами 9 и 10 следующего содержания:

"9. При смене формы управления объектом кондоминиума, определенной подпунктами 1) и 2) пункта 1 статьи 42 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества осуществляет перевод ранее накопленных денег со сберегательного счета в банке второго уровня на сберегательный счет в банке второго уровня, открытый председателем либо доверенным лицом вновь созданного объединения собственников имущества или простого товарищества, в течение десяти рабочих дней со дня его открытия.

10. Субъекту сервисной деятельности запрещается оказывать услуги по управлению объектом кондоминиума.";

10) в статье 33:

в пункте 1:

часть первую после слов "помещение", "помещением" дополнить соответственно словами ", парковочное место, кладовку", ", парковочным местом, кладовкой";

часть вторую после слов "помещения", "помещений" дополнить соответственно словами ", парковочного места, кладовки", ", парковочных мест, кладовок";

пункт 3 после слова "помещение" дополнить словами ", парковочное место, кладовку";

11) в статье 34:

заголовок дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

в пункте 1:

часть первую изложить в следующей редакции:

"Все собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок являются участниками кондоминиума.";

часть вторую после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

часть третью после слов "помещений", "помещение" дополнить соответственно словами ", парковочных мест, кладовок", ", парковочное место, кладовку";

часть вторую и абзац первый части третьей пункта 2 после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

пункт 3 после слова "помещений" дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

дополнить пунктом 4-1 следующего содержания:

"4-1. Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать расходы в соответствии с подпунктами 10) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона.";

часть первую пункта 5 изложить в следующей редакции:

"5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.";

пункт 7 исключить;

12) в статье 38:

заголовок изложить в следующей редакции:

"Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума";

в части первой слова "Доступ в квартиру, нежилое помещение" заменить словами "Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке,";

часть вторую изложить в следующей редакции:

"Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.";

дополнить частью третьей следующего содержания:

"При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении,

парковочном месте, кладовке, производится собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки самостоятельно.";

часть третью изложить в следующей редакции:

"В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.";

13) в статье 39:

заголовок после слова "помещению" дополнить словами ", парковочному месту, кладовке";

пункт 1:

после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

после слова "помещению" дополнить словами ", парковочному месту, кладовке";

пункт 2 после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

14) в статье 40:

заголовок дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

"1-1. Изменение конструктивной части и функционального назначения паркинга, входящего в состав общего имущества объекта кондоминиума, или парковочного места либо кладовки запрещается.";

в пункте 4:

абзац первый:

после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

после слова "помещений" дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

в абзаце пятом слова "систем автоматической пожарной сигнализации," исключить; дополнить абзацем восьмым следующего содержания:

"слаботочные инженерные системы, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке.";

15) в пункте 1 статьи 41-2:

в подпункте 5) слово "содержания" заменить словами "по управлению объектом кондоминиума и содержанию";

дополнить подпунктом 7) следующего содержания:



"7) определению и назначению временной управляющей компании.";

16) статью 42 изложить в следующей редакции:

"Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума

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

1) объединение собственников имущества;

2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;

3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати.

2. Собственники квартир, нежилых помещений свободны в выборе и смене форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи.

3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию для управления многоквартирным жилым домом на период до момента создания в данном многоквартирном жилом доме одной из форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи, сроком до шести месяцев.

4. При недостижении соглашения между собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления объектом кондоминиума, определенной пунктом 1 настоящей статьи, а также если была использована возможность, определенная пунктом 3 настоящей статьи, жилищная инспекция в установленном законодательством Республики Казахстан порядке определяет и назначает сроком до одного года временную управляющую компанию в соответствии с правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании по управлению объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

Временная управляющая компания обязана открыть в банке второго уровня текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума данного многоквартирного жилого дома.

Собственники квартир, нежилых помещений обязаны в период управления объектом кондоминиума временной управляющей компанией выбрать одну из форм управления согласно пункту 1 настоящей статьи.";

17) в статье 42-1:

в пункте 1:

дополнить частью второй следующего содержания:

"Собственники парковочных мест, кладовок на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с содержанием парковочных мест, кладовок.";

часть вторую дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

в пункте 2:

подпункты 1) и б) изложить в следующей редакции:

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

"б) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;"  
дополнить подпунктом б-1) следующего содержания:

"б-1) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;"

в подпункте 7):

слово "сметы" заменить словами "годовой сметы";

слова "за один календарный год" исключить;

подпункты 9) и 10) изложить в следующей редакции:

"9) 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;

10) 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;"

в подпункте 11) слово "сметы" заменить словами "годовой сметы";

дополнить подпунктом 12-1) следующего содержания:

"12-1) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;"

в подпункте 13) слова ", а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума" исключить;

подпункт 14) изложить в следующей редакции:

"14) 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;"

дополнить подпунктами 14-1) и 16-1) следующего содержания:

"14-1) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;"

"16-1) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;"

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома либо председателем объединения собственников имущества, либо доверенным лицом простого товарищества, либо ревизионной комиссией (ревизором), либо не менее десяти процентами собственников квартир, нежилых помещений, либо жилищной инспекцией не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи.";

пункт 4 дополнить частью второй следующего содержания:

"Квартира, нежилое помещение, находящиеся в совместной собственности двух и более лиц, при голосовании имеют один голос.";

часть вторую пункта 5 дополнить словами ", за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) и 13) пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений";

дополнить пунктом 5-1 следующего содержания:

"5-1. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах 10) и 12-1) пункта 2 настоящей статьи.

Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок.";

пункт 6 исключить;

дополнить пунктами 6-1 и 6-2 следующего содержания:

"6-1. В случае осуществления организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

6-2. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещений не приняли решения об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума или где ранее собственниками квартир, нежилых помещений было принято решение об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума меньше, чем установленный местным представительным органом минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.";

пункты 10 и 11 изложить в следующей редакции:

"10. 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 вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования.

11. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения.

Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

При подведении итогов голосования учитываются голоса собственников квартир, нежилых помещений на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.";

дополнить пунктом 13 следующего содержания:

"13. 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.";

18) в статье 42-2:

пункты 1, 2, 3 и 7 изложить в следующей редакции:

"1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений.

2. Для организации собрания путем проведения письменного опроса определяется инициативная группа из числа собственников квартир, нежилых помещений.

3. Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания.";

"7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).";

в части первой пункта 8 слова "пунктов 5 и 6" заменить словами "пункта 5";

19) в статье 42-3:

пункт 1 дополнить частью второй следующего содержания:

"Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены ревизионной комиссии (ревизор).";

в пункте 3:

в части первой:

в подпункте 2) слова ", о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении" исключить;

в подпункте 3) слова "и рассмотрение ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума" исключить;

подпункт 4) изложить в следующей редакции:

"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;"

подпункт 7) исключить;

дополнить подпунктами 7-1), 7-2) и 7-3) следующего содержания:

"7-1) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

7-2) 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 дома;

7-3) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;"

в части второй слова ", 6), 7) и 8)" заменить словами "и 6)";

пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5. 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.";

20) в статье 43:

пункты 2 и 4 изложить в следующей редакции:

"2. 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. 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, могут быть избраны в качестве председателя объединения собственников имущества.";

в пункте 7:

подпункты 2), 4) и 6) изложить в следующей редакции:

"2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;"

"4) 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;"

"6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;"

дополнить подпунктами 9-1) и 9-2) следующего содержания:

"9-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета 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;

9-2) 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;"

21) в статье 43-1:

часть первую и третью пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума всеми собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого всеми собственниками квартир, нежилых помещений в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.";

"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 простое товарищество при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.";

в пункте 2:

часть вторую изложить в следующей редакции:

"Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить для руководства совместной деятельностью доверенное лицо, являющееся физическим лицом, действующее на основании договора простого товарищества о совместной

деятельности и простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений.";

в части третьей подпункты 1), 3) и 5) изложить в следующей редакции:

"1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;"

"3) 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;"

"5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;"

дополнить подпунктами 8-1) и 8-2) следующего содержания:

"8-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета 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;

8-2) 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;"

22) дополнить статьей 43-2 следующего содержания:

"Статья 43-2. Непосредственное совместное управление

1. Собственники квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, если количество таких собственников не превышает шестнадцати, вправе самостоятельно осуществлять управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума.

2. Непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений может осуществляться без открытия текущих и сберегательных счетов в банках второго уровня.

3. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе нанять управляющую компанию по договору оказания услуг, подписанному всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

4. Управляющая компания вправе объединить под своим управлением несколько многоквартирных жилых домов, расположенных в одном жилом массиве, которые выбрали формой управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление.";



23) части первую и вторую пункта 2 статьи 44-1 и абзац четвертый пункта 1 статьи 44-2 после слова "помещений" дополнить словами ", парковочных мест, кладовок";

24) пункт 4 статьи 47 изложить в следующей редакции:

"4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц.";

25) в статье 48-1:

в пункте 2:

подпункты 1), 6) и 8) изложить в следующей редакции:

"1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок";

"6) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома";

"8) обеспечение свободного доступа собственников квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости, а также о движении денег по текущему счету";

дополнить подпунктом 10) следующего содержания:

"10) 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.";

дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. При назначении жилищной инспекцией временной управляющей компании услуги по управлению объектом кондоминиума осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией.

Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума 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.";

26) пункт 1 статьи 49 дополнить частями второй и третьей следующего содержания:

"Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены совета дома.

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

27) в статье 50:

часть первую пункта 1 после слова "помещения" дополнить словами ", парковочного места, кладовки";

пункты 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"3. Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.

В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им объединением собственников имущества общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

4. Расходы, связанные с использованием общего имущества объекта кондоминиума для личных целей, должны компенсироваться тем собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.";

пункт 5 после слов "имущества объекта кондоминиума" дополнить словами ", а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного места, кладовки";

дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10), 12) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, либо на основании договора с жилищной инспекцией временная управляющая компания вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа.";

28) часть первую статьи 50-2 изложить в следующей редакции:

"Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо назначенной жилищной инспекцией временной управляющей компанией собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за

отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.";

29) в статье 50-3:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня.";

пункт 2 исключить;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Участие в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума для банков второго уровня является правом. В случае их участия в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума банки второго уровня должны соблюдать требования настоящего Закона.";

пункт 4 исключить;

пункты 5 и 6 изложить в следующей редакции:

"5. Жилищная инспекция при включении многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта за счет бюджетных средств, проводит конкурс на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

6. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.";

30) часть вторую пункта 1 статьи 73 изложить в следующей редакции:

"Не подлежат снятию с учета кандасы, получившие гражданство Республики Казахстан, в порядке расселения в регионы, определяемые Правительством Республики Казахстан, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, неполные семьи, многодетные матери, награжденные подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившие ранее звание "Мать-героиня", а также награжденные орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетные семьи, в установленном настоящим Законом порядке признанные нуждающимися в жилище и поставленные на учет, до получения жилища."

2. В Закон Республики Казахстан от 14 июля 1997 года "О нотариате":

1) подпункт б) пункта 2 статьи 92-1 изложить в следующей редакции:

"б) о взыскании задолженности с собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, уклоняющихся по платежам, определенным подпунктами

6-1), 9), 10), 12) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях";

2) в пункте 3 статьи 92-2:

цифры ", 6), 7)" исключить;

цифры "92-1" заменить словами "92-1 настоящего Закона";

дополнить частью второй следующего содержания:

"Исполнительная надпись на основании подпунктов 6) и 7) пункта 2 статьи 92-1 настоящего Закона совершается по месту регистрации либо месту жительства, либо по месту нахождения недвижимого имущества должника (физического лица), в случае если должником является юридическое лицо, то по месту его регистрации либо месту нахождения его постоянно действующего органа, либо по месту нахождения недвижимого имущества."

3. В Закон Республики Казахстан от 1 июля 1998 года "Об особом статусе города Алматы":

в подпункте 6-5) статьи 4 слова "компенсации собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома затрат" заменить словами "обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений".

4. В Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан":

часть третью пункта 1 статьи 4 исключить.

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

1) статью 6 дополнить пунктом 2-12 следующего содержания:

"2-12. К компетенции маслихата области относится утверждение списка сел, поселков, сельских округов, на территории которых планируется строительство арендных жилищ работодателями.";

2) в статье 27:

в подпункте 27-6) пункта 1 слова "компенсации собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома затрат" заменить словами "обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений";

слова "1-5. Акимат города республиканского значения, столицы разрабатывает" заменить словами "1-6. Акимат города республиканского значения, столицы разрабатывает";

дополнить пунктом 1-7 следующего содержания:

"1-7. Акимат области субсидирует затраты работодателей при строительстве арендных жилищ в селе, поселке, сельском округе, а также представляет на утверждение в маслихат области список сел, поселков, сельских округов, на территории которых планируется строительство арендных жилищ работодателями."

3) в статье 31:

в подпункте 16-5) пункта 1 слова "компенсации собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома затрат" заменить словами "обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений";

дополнить пунктом 1-2 следующего содержания:

"1-2. Акимат района (города областного значения) подготавливает и представляет акимату области список сел, поселков, сельских округов, на территории которых планируется строительство арендных жилищ работодателями, а также осуществляет субсидирование затрат работодателей при строительстве арендных жилищ в селе, поселке, сельском округе."

6. В Закон Республики Казахстан от 12 января 2007 года "О национальных реестрах идентификационных номеров":

пункт 1 статьи 11 дополнить подпунктом 3-8) следующего содержания:

"3-8) жилищной инспекции, осуществляющей государственный контроль и надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственный контроль и надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;"

7. В Закон Республики Казахстан от 21 июля 2007 года "О статусе столицы Республики Казахстан":

в подпункте 19-10) статьи 9 слова "компенсации собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома затрат" заменить словами "обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений".

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

часть первую пункта 1 статьи 39 дополнить словами "или заявление местного исполнительного органа, или заявление заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома".

9. В Закон Республики Казахстан от 26 декабря 2019 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства":

в части первой пункта 5 статьи 2:

абзац второй изложить в следующей редакции:

"передать совету многоквартирного жилого дома по акту приема-передачи все имеющиеся документы, связанные со строительством, управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома, общего имущества объекта кондоминиума, в том числе финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам);";

дополнить абзацем третьим следующего содержания:

"осуществить перевод денег, накопленных (полученных) на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, на сберегательный счет, открытый в банке второго уровня объединению собственников имущества или доверенному лицу простого товарищества многоквартирного жилого дома для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;"

Статья 2.

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

2. Простые товарищества многоквартирного жилого дома, созданные до введения в действие настоящего Закона, обязаны в течение двух лет со дня введения в действие настоящего Закона привести форму управления объектом кондоминиума в соответствие с требованием настоящего Закона.

3. Управляющие компании, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным жилым домом без заключения договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества до введения в действие настоящего Закона, прекращают действие соглашений по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома в течение шести месяцев с момента введения в действие настоящего Закона и обязаны:

передать совету многоквартирного жилого дома по акту приема-передачи все имеющиеся документы, связанные со строительством, управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома, в том числе финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам);

осуществить перевод денег, накопленных (полученных) на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, на сберегательный счет, открытый в банке второго уровня объединению собственников имущества или доверенному лицу простого товарищества многоквартирного жилого дома для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

*Президент Республики Казахстан*

*К. ТОКАЕВ*