

**Правила
принятия участниками объединения собственников имущества и
простого товарищества решений, связанных с управлением,
содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома,
включающие в том числе типовые формы протоколов**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила принятия участниками объединения собственников имущества и простого товарищества решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома, включающие в том числе типовые формы протоколов (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 9) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» (далее - Закон) и регулируют отношения, возникающие в процессе принятия участниками объединения собственников имущества и простого товарищества решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома (далее – МЖД), входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

1.2. Высшим орган объединения собственников имущества (далее – ОСИ) является собрание собственников квартир и нежилых помещений МЖД, участников ОСИ реализуемое путём голосования.

К исключительной компетенции собрания собственников квартир и нежилых помещений МЖД, участников ОСИ относятся:

- 1) принятие правил и положений;
- 2) избрание исполнительного органа объединения собственников имущества, Совета дома (ревизионной комиссии), решение о выплате им вознаграждений, а также досрочное прекращение их полномочий;
- 3) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума и размеров взносов на управление, содержание и обеспечение безопасности общего имущества объекта многоквартирного жилого дома, а также внесение в них изменений и дополнений;
- 4) утверждение ежегодного отчета об исполнении сметы доходов и расходов объединения собственников имущества;
- 5) решение вопроса выбора и (или) отказа от услуг субъекта сервисной деятельности, а также о заключении с ним договора на оказание сервисных услуг;

б) связанные с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации), утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома и (или) определением суммы дополнительных взносов при недостаточности накопленных денег на сберегательном счете;

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

8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;

9) ликвидация ОСИ.

1.3. Собрание может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности ОСИ.

2. Формы проведения собрания

2.1. Общее собрание может быть проведено в следующих формах:

2.1.1. Общее личное присутствие в одном месте (место проведения собрания);

2.1.2. Заочное – посредством голосования через ЕИС ЖФ и ЖКХ.

3. Созыв общего собрания

3.1. О предстоящем собрании участники ОСИ должны быть уведомлены не менее чем за десять дней под роспись, по электронной почте или посредством мобильной связи.

3.2. О проведении собрания участники ОСИ уведомляются исполнительным органом ОСИ или инициаторами проведения собрания не менее чем за два дня под роспись или по электронной почте.

3.3. Все решения принимаются открытым голосованием, и любой участник ОСИ имеет право знать, как проголосовали другие участники.

3.4. Для ведения собрания избирается председатель из числа участников ОСИ. При проведении собрания явочным порядком в протоколе расписываются все участники ОСИ, принимавшие участие в голосовании.

3.5. Решения собрания принимаются простым большинством голосов участников ОСИ, участвующих в голосовании. Подсчёт голосов производится в соответствии с пунктом 3 статьи 42-1 настоящего Закона.

4. Правомочность собрания

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

4.2. Собрание ОСИ правомочно при участии в нём собственников квартир и нежилых помещений, владеющих не менее чем пятидесятью процентами площадей квартир и нежилых помещений МЖД от общей площади всех квартир и нежилых помещений МЖД. При отсутствии такого кворума два раза подряд в течение одного месяца решение по вопросам, включенным в повестку дня принимается исполнительным органом ОСИ, за исключением вопросов об уплате целевых сборов и увеличения размера эксплуатационных расходов.

При отсутствии такого кворума два раза подряд в течение одного месяца решение по вопросам включенным в повестку дня принимается исполнительным органом ОСИ.

4.3. Для определения правомочности собрания необходимо знать общую площадь всех принадлежащих собственникам в многоквартирном жилом доме жилых и не входящих в состав общего имущества в таком доме нежилых помещений.

Только зная такую общую площадь, можно проводить собрания, поскольку это позволит рассчитать количество голосов, принадлежащих каждому из участвующих на собрании собственников квартир и нежилых помещений, и определить наличие кворума.

Расчет такой общей площади для проведения собрания должен составить единоличный (Председатель) или коллегиальный (Правление) исполнительного органа предварительно составив список собственников всех квартир и нежилых помещений в доме и обобщив по ним информацию о площади принадлежащих им помещений.

При этом такой список должен быть размещен в ЕИС ЖФ и ЖКХ, а также представлен собственникам квартир и нежилых помещений в бумажном носителе, чтобы обеспечить выполнение требования, устанавливающего обязательность информирования собственников о проведении собрания, а также для идентификации лиц, пришедших на собрание или передавших оформленные в письменном виде свои решения по вопросам, включенным в повестку дня собрания.

В списке собственников квартир и нежилых помещений должна содержаться следующая информация:

- количество помещений в МЖД;
- общая площадь таких помещений;
- описание каждого помещения в МЖД (жилое или нежилое, квартира или комната, номер квартиры и т.п.);
- режим права собственности на данное помещение (индивидуальная, общая совместная или общая долевая);
- данные, необходимые для идентификации собственника квартир и нежилых помещений (фамилия, имя, отчество (наименование), а также

сведения о документе, подтверждающем право собственности на такое помещение;

- фамилия, имя, отчество (наименование) представителя собственника помещения (если собственник на постоянной основе определил своего представителя либо имеет своего законного представителя), данные, необходимые для идентификации такого представителя (например, номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица и т.п.), а также сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

- количество голосов, принадлежащих собственнику квартир и нежилых помещений;

- почтовый адрес собственника квартир и нежилых помещений, по которому должны направляться сообщения о проведении общих собраний (если общим собранием не принято решение о размещении таких сообщений в помещении дома).

Общее собрание ведет председатель избранный из числа участников ОСИ. Инициатор проведения общего собрания открывает и ведет общее собрание, если не поступит предложение об избрании Председателя общего собрания.

Протокол общего собрания ведет председатель или специально избранный секретарь общего собрания. Организационные и процедурные вопросы проведения общего собрания разрешает председательствующий на общем собрании. Для организации голосования и подсчета голосов могут назначаться уполномоченные лица.

К процедурным и организационным вопросам ведения собрания относятся следующие вопросы:

- порядок ведения общего собрания и другие процедурные вопросы;
- избрание председательствующего на собрании;
- избрание секретаря собрания;
- избрание счетной комиссии;
- утверждение решений счетной комиссии;
- определение явки и наличие кворума;
- другие вопросы, связанные с проведением собрания и принятием решений по вопросам управления и содержания МЖД.

Присутствовать на общем собрании, как и голосовать по любому из поднимаемых на повестке дня вопросах, может собственник квартиры (одной или нескольких комнат), а также нежилых или подсобных помещений в МЖД.

Собственником жилых или нежилых помещений является юридическое или гражданское лицо, у которого имеются документы на право владения собственностью в МЖД.

На собрании имеет полное право присутствовать представитель собственника квартир и нежилых помещений на основании предоставленной доверенности. Если решение за собственника квартир и нежилых помещений

принимает представитель (доверенное лицо), к решению должна быть приложена доверенность.

Количество голосов распределяется в зависимости с долевым размером на владение площадью в МЖД.

На общем собрании не должны приниматься решения по вопросам, не включенным ранее в повестку дня. Нельзя также менять повестку дня в ходе проводимого общего собрания.

В случае отсутствия на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений в МЖД кворума инициатор собрания назначает новую дату, место и время проведения повторного общего собрания с уведомлением собственников не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

5. Голосование на общем собрании

5.1. Голосование по вопросам повестки дня собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование или Единой информационной системой жилищного фонда и жилищно- коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ).

В письменном и через ЕИС ЖФ и ЖКХ решении собственника квартир и нежилых помещений по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МЖД;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

В письменном решении собственника должны содержаться разъяснения о том, что голосующий вправе выбрать только один вариант голосования и если в бюллетене оставлено более одного варианта голосования, либо отмечено несколько вариантов решения - то решение по данному вопросу считается недействительным.

заочно - посредством голосования;

6. Оформление протокола общего собрания:

6.1. Решения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме оформляются в двух экземплярах в соответствии с типовыми формами протокола согласно Приложению 1.

В протоколе собрания членов ОСИ указываются:

- 1) местонахождение объекта кондоминиума;
- 2) дата, время проведения собрания (сроки голосования);
- 3) общее количество собственников квартир и нежилых помещений;

- 4) количество присутствующих на собрании (участвующих в голосовании) собственников квартир и нежилых помещений;
- 5) председатель и секретарь собрания;
- 6) повестка дня собрания;
- 7) вопросы вынесенные на голосование с вариантами решений;
- 8) форма и итоги голосования;
- 9) решение, принятое собранием.

Протокол в обязательном порядке подписывается инициаторами проведения таких собраний, а также избранным из числа участников ОСИ председателем или его секретарем. Все протоколы общих собраний должны храниться у Председателя (единоличного) и Правления (коллегиального) ОСИ.

Протокол собрания проведенного явочным порядком подписывается всеми членами ОСИ принявшими участие в голосовании. Итоги электронного или бумажного голосования проверяются и заверяются сотрудником жилищной инспекции или Единой информационной системой жилищного фонда и жилищно- коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ). К протоколу прилагается список собственников квартир и нежилых помещений, с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров квартир и нежилых помещений.

7. Уведомление об итогах голосования и решениях, принятых на собрании собственников квартир и нежилых помещений в МЖД

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

8. Обжалование решения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме

Собственник квартир и нежилых помещений может обжаловать в суде решения, принятые на общем собрании собственников помещений МЖД в случае:

- когда собственник квартир и нежилых помещений в МЖД по тем или иным причинам не присутствовал на общем собрании, не согласен с принятыми решениями, поставленными на голосовании на повестке дня, при этом нарушены его права и законные интересы;
- если собственник квартир и нежилых помещений присутствовал на общем собрании, голосовал, но оказался в меньшинстве и при этом ущемлены его права и законные интересы.

Если имеются перечисленные основания собственник квартиры и нежилых помещений вправе подать иск в суд, не позднее, чем через шесть

месяцев после принятия решения на общем собрании жильцов. Суд может отказать в иске в том случае, если выявленные нарушения не являются существенными, голосование собственника не могло повлиять на результаты голосования и принятое решение не повлекло за собой убытков по отношению к собственнику квартиры и нежилых помещений.

Приложение к
Правилам принятия участниками
объединения собственников имущества и
простого товарищества решений,
связанных с управлением, содержанием и
эксплуатацией многоквартирного жилого
дома, включающие, в том числе типовые
формы протоколов

Форма

Протокол №
собрания собственников квартир и нежилых помещений
по инициативе _____
«__» _____ 20__ года
время _____

Местонахождение МЖД: _____

Общее количество собственников **квартир и нежилых помещений**: _____

Количество присутствующих (по форме согласно приложению к протоколу): _____*

1. Вопрос об избрании председателя собрания собственников **квартир и нежилых помещений**: _____

По кандидатуре председателя собрания:

За _____ Против _____

2. Вопрос об избрании секретаря собрания собственников **квартир и нежилых помещений**): _____

По кандидатуре секретаря собрания:

За _____ Против _____

3. Утверждение повестки дня собрания: _____

Результаты голосования:

По повестке дня собрания:

За _____ Против _____

Повестка дня собрания:

1. _____

2. _____

Лица, выступившие:

Форма голосования:

(открытое голосование или закрытое голосование)

Итоги голосования на собрании (при проведении письменного опроса, указать сводные данные по листам голосования): _____**

Решение, принятое голосованием ***:

1. _____

2. _____

Секретарь: _____ Председатель собрания: _____

(подпись)

(подпись)

** Собрание собственников **квартир и нежилых помещений** правомочно при наличии не менее чем двумя третями от общей площади всех **квартир и нежилых помещений** МЖД. При невозможности обеспечить кворум при проведении собрания собственников помещений (квартир) проводится письменный*

опрос.

*** Каждый собственник **квартир и нежилых помещений** при голосовании имеет один голос. Если собственнику принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.*

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

Приложение
протоколу собрания
собственников квартир и
нежилых помещений

Приложение 3

к

Лист
регистрации собственников квартир и нежилых помещений,
участвовавших на собрании «__» _____ 20__ года

Наименование органа управления ОСИ: _____

Адрес МЖД: _____

№	Ф.И.О.	№ помещения (квартиры)	Полезная площадь, кв. м.	Подпись

Председатель собрания: _____

(Ф.И.О. подпись)

Секретарь: _____

(Ф.И.О. подпись)

к приказу Министра по
инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от «__» __ 20__ года № __

**Перечень утративших силу некоторых приказов Министерства
национальной экономики**

1. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 «Об утверждении Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан за № 10528, опубликован 23 апреля 2015 года в информационно-правовой системе «Әділет»).

2. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 242 «Об утверждении Типовой формы договора управления объектом кондоминиума» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан за № 10574, опубликован 3 июня 2015 года в информационно-правовой системе «Әділет»).

3. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 243 «Об утверждении Типовых форм протокола собрания собственников помещений (квартир) и листа голосования при проведении письменного опроса собственников помещений (квартир), отчета по управлению объектом кондоминиума» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан за № 10573, опубликован 29 апреля 2015 года в информационно-правовой системе «Әділет»).