



МИНИСТЕРСТВО ИНДУСТРИИ И ИНФРАСТРУКТУРНОГО
РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА**

г. Нур-Султан, 2020 г.

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ НОВОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ

1

Отсутствие открытости в работе КСК, снижение доверия к органам управления, фальсификация и подлог документов при принятии заинтересованных решений

2

Не обеспечена прозрачность в сборе и расходывании собранных средств. Принятие решений по использованию денег одним человеком

3

Невыполнение обязанностей перед жильцами и непредставление отчетности о деятельности, отсутствие обратной связи с собственниками квартир

4

Захват и продажа (сдача в аренду) общего имущества объекта кондоминиума без согласования общим собранием жильцов. Соккрытие данной информации для жильцов. Использование этих средств не на содержание данного МЖД

5

Неудовлетворенность жильцов качеством обслуживания многоквартирного жилого дома. Нежелание органов управления работать открыто и прозрачно.

ЗАКОН «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РК ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА»

Подписан 26 декабря 2019 года. Опубликован 27 декабря 2019 года. Вступил в силу 7 января 2020 года

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЗАКОНА

1

урегулирование деятельности органов управления путем создания новой формы некоммерческой организации «объединение собственников имущества» по принципу «один дом - одно объединение - один счёт».

2

внедрение нового механизма проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

3

повышение прозрачности деятельности органов управления и обеспечения контроля со стороны собственников помещений за органом управления объектами кондоминиумов, также улучшение взаимодействия между субъектами жилищных правоотношений.

4

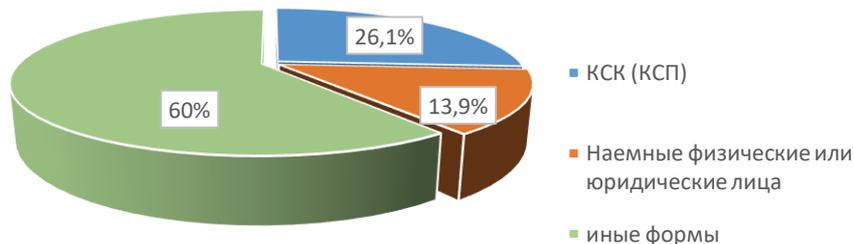
обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, объектов газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры.

5

совершенствование деятельности жилищно-строительных и жилищных кооперативов.

Действующие формы управления

1. **Непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;**
2. **Кооператив собственников помещений (квартир);**
3. **Управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами- управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;**
4. **иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.**



ДЕЙСТВУЮТ – 7 780 ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ МЖД
5 000 МЖД ДО 20 КВАРТИР РАБОТАЮТ БЕЗ ОБРАЗОВАНИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Новая редакция

1. **Объединение собственников имущества (ОСИ)**
2. **Простое товарищество**

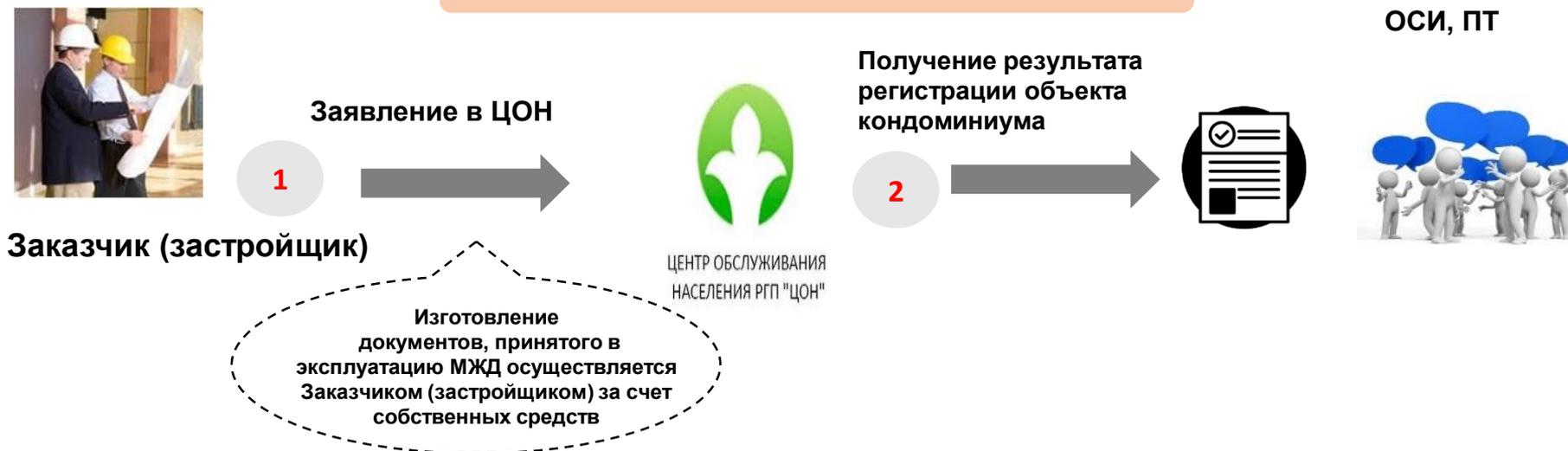
В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно объединение собственником имущества или простое товарищество при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ МЖД

ПО ФУНКЦИОНИРУЮЩИМ МЖД



ПО НОВЫМ МЖД



Организация собрания

- На собрании собственники квартир, нежилых помещений решают вопрос о создании и регистрации ОСИ либо делегирование полномочий о выборе формы управления Совету дома.

1



Избрание Совета дома на 3 года и Председатель ОСИ на 1 год

- Из числа собственников избирается Совет дома и Председатель ОСИ

2



3



Утверждение устава

- В случае принятия решения об осуществлении деятельности на основе типового устава, предоставление устава в процессе госрегистрации ОСИ не требуется

4



Сдача документов на государственную регистрацию ОСИ в ЦОН

- Для регистрации ОСИ предоставляются :

- 1) Заявление по форме, установленной Министерством юстиции РК;
- 2) протокол собрания собственников квартир и нежилых помещений МЖД;
- 3) устав объединения собственников имущества или заявление об осуществлении своей деятельности на основе типового устава;
- 4) Квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию юридического лица (1 МРП).

5



6

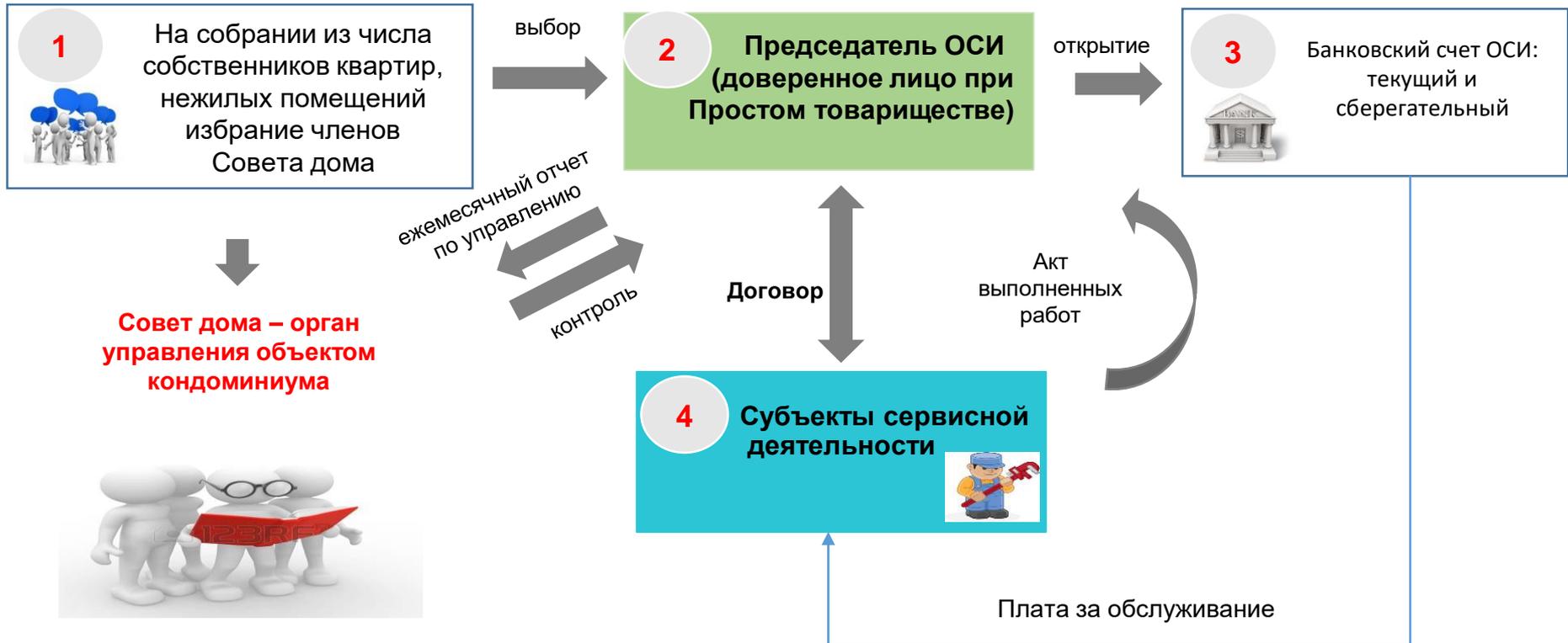


Регистрация ОСИ !

- Выдача результата: получение устава и справки о госрегистрации ОСИ в ЦОН, а также на веб-портале Egov.kz

В случае покупки квартир и нежилых помещений в кондоминиуме, где уже есть ОСИ, собственники квартир, нежилых помещений автоматически становятся участниками ОСИ со дня регистрации за ними права собственности

ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА / ПРОСТОЕ ТОВАРИЩЕСТВО (вариант 1 при сохранении функции управления за собственниками)



Объединение собственников имущества – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление общим имуществом объекта кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность

Простое товарищество не является юридическим лицом. Собственники квартир, нежилых помещений принимают на себя все обязательства по совместному принятию решений и выполнению обязанностей

ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА/ПРОСТОЕ ТОВАРИЩЕСТВО (вариант 2 при передаче функции управления управляющему МЖД/управляющей компании)



Управляющий МЖД - гражданин РК, прошедший обучение и обладающий документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функции по управлению объектом кондоминиума, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения в управляемом МЖД

Управляющая компания – физическое или юридическое лицо, оказывающее на основании заключенного договора услуги по управлению объектом кондоминиума

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



Основные функции Совета дома

1

в случае делегирования собранием полномочий осуществляет выбор и смены форм управления, также выбор управляющего или управляющей компании

2

координация деятельности лиц, осуществляющих функции управления объектом кондоминиума, мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах

3

организация проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформления протоколов собраний и листов голосования.

4

рассмотрение проектов годовой сметы доходов и расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и отчетов об исполнении для представления их на утверждение собранию

5

обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчета по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

6

мониторинг исполнения условий договоров по содержанию общего имущества объекта кондоминиума субъектами сервисной деятельности

МАСЛИХАТА

Маслихатам даны полномочия по утверждению минимального размера расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума

- в виде услуг по управлению и содержанию МЖД

- в зависимости от региона, средней заработной платы и др.

ВЫСШЕГО ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ - СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения многоквартирного жилого дома при голосовании имеет один голос

Собрание правомочно **при наличии более двух третей** от общего числа собственников квартир, нежилых помещений по вопросам:

- размера ежемесячных расходов на управление и содержание;
- размера оплаты за содержание парковочного места;
- проведения капитального ремонта;
- о сборе целевых взносов;
- о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;

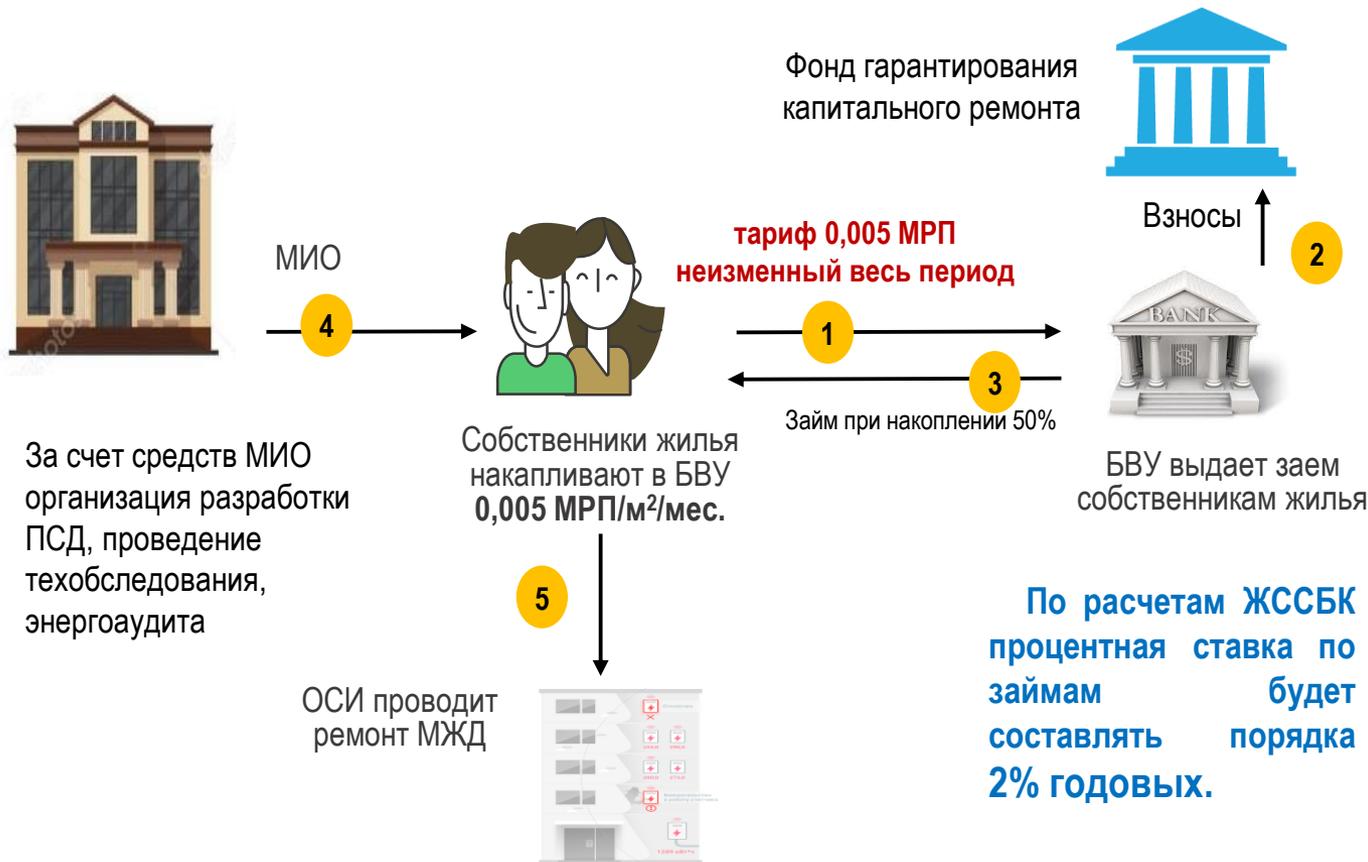
Решение принимается при согласии более 2/3 от общего числа собственников.

Собрание правомочно, если в голосовании принимают участие **более половины от общего числа собственников МЖД** по всем другим вопросам, за исключением вышеперечисленных вопросов. **Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников, принимавших участие в голосовании.**

РЕШЕНИЕ ПРИНИМАЕТСЯ ПО ИТОГАМ ГОЛОСОВАНИЯ НА СОБРАНИИ, ПРОВОДИМОМ ЯВЧНЫМ ПОРЯДКОМ, ВКЛЮЧАЯ РЕЗУЛЬТАТЫ ПИСЬМЕННОГО ОПРОСА И ЭЛЕКТРОННОГО ГОЛОСОВАНИЯ.

ВНЕДРЕНИЕ НОВОГО МЕХАНИЗМА ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МЖД

Принцип «один дом – одно ОСИ/ПТ – один счет» позволит жителям накапливать средства на капитальный ремонт только своего дома с возможностью мониторить поступления средств и целевое расходование данных денег.



Накопление средств на сберегательных счетах для капремонта возможно производить в банках второго уровня в соответствии с нормативными сроками на капремонт в зависимости от типа МЖД.

Для накопления денег на капремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель ОСИ либо доверенное лицо ПТ открывает сберсчет в одном из БВУ, перечень которых определяется спецфондом гарантирования капитального ремонта на основании заключенных договоров с БВУ.

Получение ОСИ или Простого товарищества займа на проведение капремонта возможно при включении жилинспекцией в перечень МЖД требующих проведения капремонта. Договор займа подписывается председателем ОСИ при наличии письменного согласия всех собственников квартир и нежилых помещений.

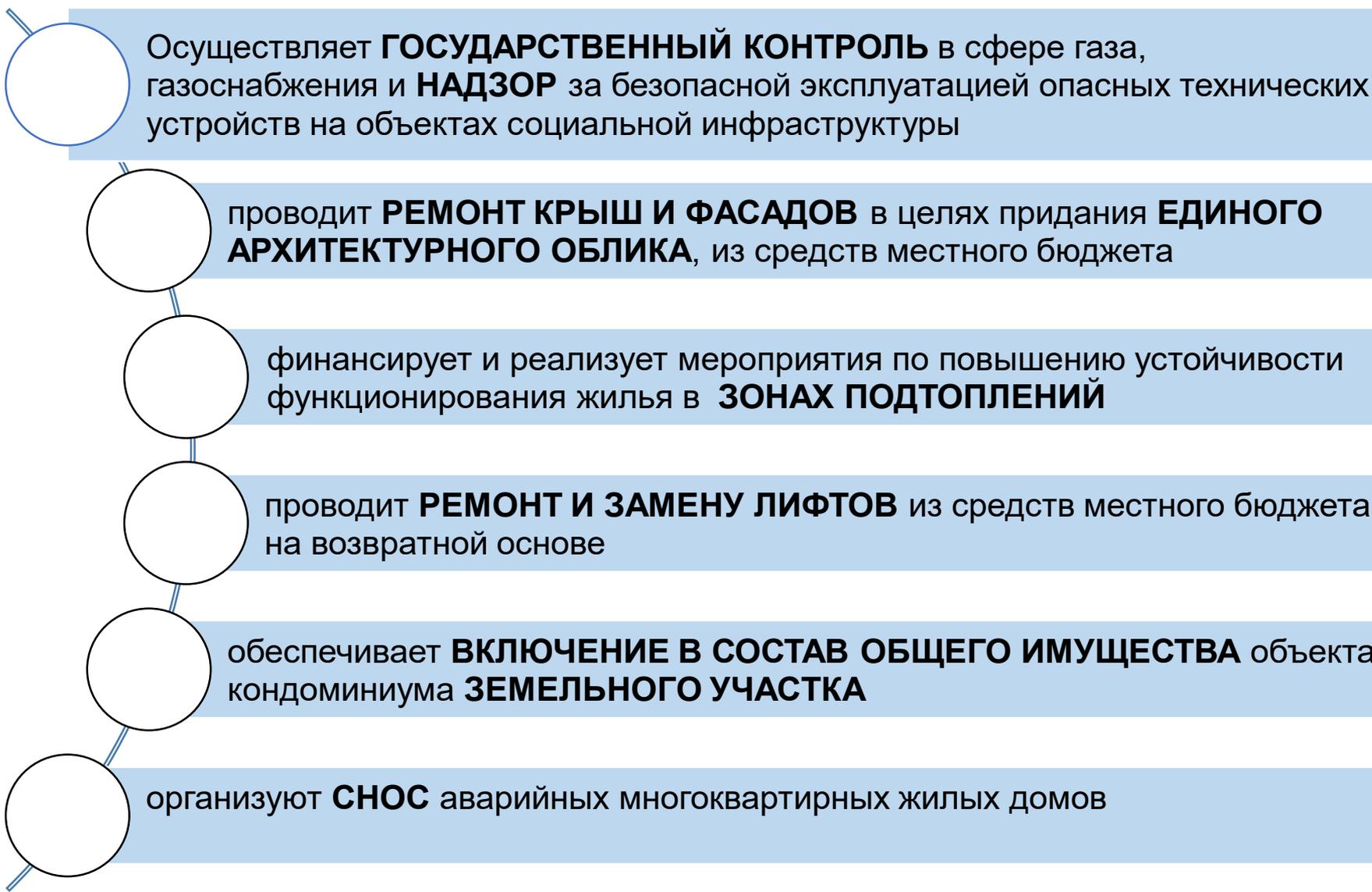
Действующая редакция

0,02-кратного месячного расчетного показателя
50,5 тенге с 1 кв.м.

Новая редакция

0,005 –кратного месячного расчетного показателя
12,6 тенге с 1 кв.м.

Снижение на 75%



Осуществляет **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ** в сфере газа, газоснабжения и **НАДЗОР** за безопасной эксплуатацией опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры

проводит **РЕМОНТ КРЫШ И ФАСАДОВ** в целях придания **ЕДИНОГО АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА**, из средств местного бюджета

финансирует и реализует мероприятия по повышению устойчивости функционирования жилья в **ЗОНАХ ПОДТОПЛЕНИЙ**

проводит **РЕМОНТ И ЗАМЕНУ ЛИФТОВ** из средств местного бюджета на возвратной основе

обеспечивает **ВКЛЮЧЕНИЕ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА** объекта кондоминиума **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

организуют **СНОС** аварийных многоквартирных жилых домов



Централизованный сбор и анализ



Объекты информатизации: разрабатываются бизнесом в конкурентной среде



Субъекты информатизации: все субъекты отрасли



Правила по формированию информации в электронной форме

Статья 10-5, пункт 2

Центр развития жилищно-коммунального хозяйства осуществляет: анализ жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства; централизованный сбор и хранение, обеспечение сохранности и конфиденциальности электронных информационных ресурсов полученных из объектов информатизации.

Статья 10-6, пункт 1

Объектами информатизации в сфере жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства являются электронные информационные ресурсы, информационные системы в сфере жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 10-6, пункт 2

Субъектами информатизации (участниками) в сфере ЖФ и ЖКХ являются уполномоченный орган, МИО, Центр развития ЖКХ, СЕМ, объединения собственников имущества, простые товарищества, управляющие многоквартирным жилым домом, управляющие компании, субъекты сервисной деятельности, собственники квартир, нежилых помещений и иные субъекты

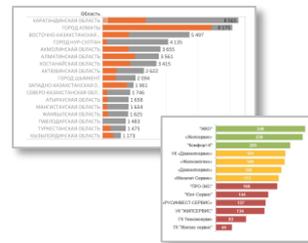
Статья 10-2

Уполномоченный орган в сфере ЖКХ утверждает правила 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 по согласованию с уполномоченным органом в сфере информатизации

Сбор данных с объектов информатизации ЖКХ
Консолидация данных о ЖКХ в единой системе
Обработка и хранение данных ЖКХ



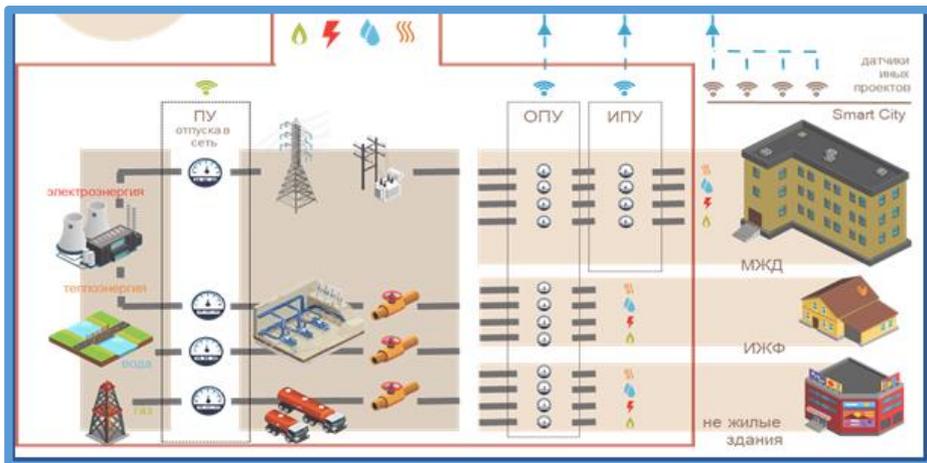
Анализ отрасли
Визуализация данных
Рейтинг органов управления
Выявление аварийности МЖД
Итоги голосования



Согласно правилам по формированию, обработке, а также централизованному сбору и хранению информации в электронной форме

Объекты информатизации отрасли на рынке

КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО



Баланс производства и потребления

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Системы Е-КСК



и другие ...

Обеспечение прозрачности взаимодействия участников ЖКХ



**СТРОИТЕЛЬНЫЕ
И ФИНАНСОВЫЕ
ОРГАНИЗАЦИИ**



ЖСК и ЖК



ПРОБЛЕМЫ:

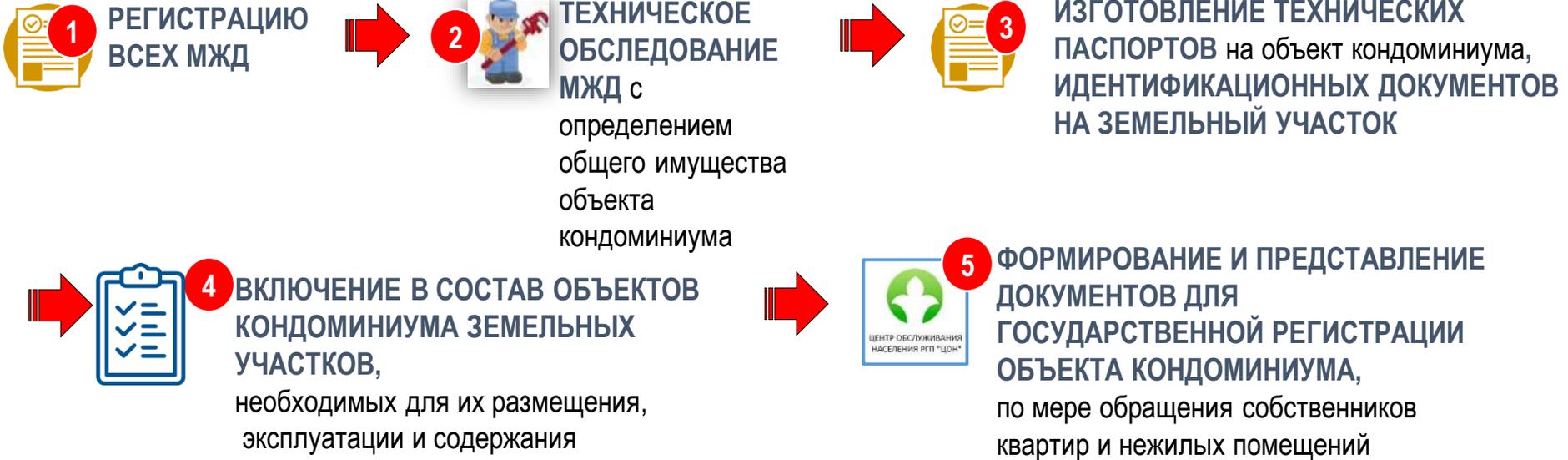
- Строительные и финансовые организации привлекают средства граждан через созданные ими «аффилированные» ЖСК и ЖК
- Отсутствие гарантийных мер защиты прав и законных интересов граждан-пайщиков (получение жилья либо возврат денежных средств)
- Возникают предпосылки для создания финансовых пирамид, основной целью которых является незаконное приобретение средств граждан

РЕШЕНИЕ:

- В целях недопущения создания финансовых пирамид исключены ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ, как форма объединения граждан
- Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) будет образовываться для строительства только одного МЖД
- Количество членов ЖСК не должно превышать количество квартир в строящемся МЖД
- ЖСК вправе осуществлять строительство МЖД только после государственной регистрации и при наличии для строительства земельного участка на праве аренды предоставленном государством или на праве собственности

МИО в течение одного года обязаны со дня введения в действие настоящего Закона обеспечить:

1. РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КОНДОМИНИУМА



2. ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!