

Утверждено
приказом Министра
индустрии и инфраструктурного
развития
Республики Казахстан
От _____ 2020 года
№ _____

Правила
принятия решений по управлению объектом кондоминиума и
содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые
формы протоколов собрания

1. Настоящие Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания (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 на собрании между собственниками квартир, нежилых помещений в процессе принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

1) голосование – процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

2) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее – объединение собственников имущества) – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность;

3) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – собрание) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых

помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования»;

4) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;

3. Собрание может быть проведено в следующих формах:

- 1) путем открытого волеизъявления, проводимом явочным порядком;
- 2) путем письменного опроса;
- 3) путем обсуждения и голосования путем объектов информатизации.

4. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом, управляющей компанией либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции.

5. О предстоящем собрании собственники квартир, нежилых помещений должны быть уведомлены не менее чем за десять дней о дате проведения собрания индивидуально, а также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах.

6. Собственник квартир, нежилого помещения или лицо, имеющее право на участие в собрании, должен получить уведомление, о том, где и когда состоится собрание, какие вопросы включены в повестку дня, с какими материалами и в каком порядке можно ознакомиться.

В уведомлениях о проведении собрания должны быть указаны:

- 1) дата, место, время проведения данного собрания;
- 2) материалы, которые будут предоставлены на этом собрании, дня данного собрания;
- 3) сведения об инициаторе данного собрания;
- 4) форма проведения данного собрания (путём открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или письменного опроса).
- 5) Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут предоставлены на этом собрании, место или адрес, где можно ознакомиться с ними.

Материалы должны быть предоставлены организатором для ознакомления собственникам квартир, нежилых помещений, а также лицам, имеющим право на участие в собрании, к моменту их информирования о собрании.

7. Собственники квартир, нежилого помещения вправе участвовать на собрании лично или через своих представителей. Представители собственников квартир, нежилого помещения должны предъявить документы, подтверждающие их надлежащие полномочия (доверенность или договор найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда, где наниматель (поднаниматель) вправе принимать

участие в управлении объектом кондоминиума и вправе голосовать). Доверенность, выданная представителю собственника квартир, нежилого помещения, должна содержать сведения о представляемом и представителе (фамилия, имя отчество) и оформлена в соответствии с требованиями законодательства.

8. Для определения правомочности собрания требуется для начала сформировать список собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме и обеспечить регистрацию собственников квартир, нежилых помещений, участвующих на собрании согласно Приложению 1.

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

1) идентификационные данные собственника квартир, нежилых помещений (фамилия, имя, отчество); либо идентификационные данные представителя собственника квартир, нежилого помещения (фамилия, имя, отчество), сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

2) номер квартиры или нежилого помещения, номер сотовой связи, электронный адрес собственника квартир, нежилых помещений, по которому должны направляться сообщения о проведении общих собраний (если общим собранием не принято решение о размещении таких сообщений в помещении дома).

9. Собрание проводимое явочным порядком собственников квартир, нежилого помещения открывается в указанное в уведомлении о проведении собрания время инициатором собрания.

10. Организационные и процедурные вопросы проведения собрания путем явочного порядка разрешает инициатор собрания.

К процедурным и организационным вопросам ведения такого собрания относятся следующие вопросы:

- 1) порядок ведения собрания и другие процедурные вопросы;
- 2) избрание председательствующего на собрании;
- 3) избрание секретаря собрания;
- 4) определение явки и наличие кворума;
- 5) другие вопросы, связанные с проведением собрания и принятием решений по вопросам управления и содержания многоквартирного жилого дома.

На собрании проводимое путем явочного порядка собственники квартир, нежилого помещения принимают решения только по вопросам включенным в повестку дня, а также других вопросов, возникших в ходе проводимого собрания.

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

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании по следующим вопросам:

1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

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

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

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

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

6) утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;

7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за один календарный год;

8) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

9) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

10) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;

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

12. Собрание принимает решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений по следующим вопросам:

1) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

2) утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

3) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;

4) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции,

реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

5) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;

6) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

13. Протокол собрания ведет специально избранный секретарь собрания и оформляется в соответствии с типовыми формами протокола согласно Приложению 2 к настоящему Приказу.

14. Лист согласования собственников квартир, нежилых помещений с указанием ФИО (если указано в документе удостоверяющем личность), номеров квартиры, нежилых помещений оформляется согласно приложению 3 к настоящему приказу. На каждый вопрос, внесенный для обсуждения, заполняется отдельный лист голосования. Листы голосования являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

15. Собрание может проводиться путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.

16. Для организации собрания путем проведения письменного опроса совет дома вправе определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений.

17. В случае проведения собрания путем письменного опроса наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня, направляется лист письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса. Листы письменного опроса должны соответствовать форме Приложения 4., и являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

18. Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, заполняет собственноручно мнение по каждому вопросу, вынесенным на голосование, и подписывает лист письменного опроса. Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания.

19. Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.

20. Подведение итогов голосования осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, председателя объединения собственников

имущества или доверенного лица простого товарищества, либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).

21. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом согласно Приложению 5 к настоящему приказу и размещаются в общедоступных местах.

22. При проведении голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства собственник квартиры, нежилого помещения по вопросу, вынесенному на голосование листы письменного опроса могут быть направлены в электронном формате, где собственник квартиры, нежилого помещения заполняет электронный лист опроса и подтверждает электронной цифровой подписью или через смс – подтверждение на номер, зарегистрированный в базе мобильных номеров электронного Правительства Республики Казахстан.

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

23. Итоги голосования путем письменного опроса на бумажном носителе, а также электронного листа опроса суммируются и оформляются протоколом в соответствии с типовыми формами протокола и размещаются в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо оформляется непосредственно в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства 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.

24. В случае электронного оформления протокола председатель, секретарь, члены совета дома подписывают электронной цифровой подписью.

25. Принятое собранием решения, оформленные протоколом бумажной форме или распечатанного электронного протокола, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

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

Приложение 1
к протоколу собрания №__
от «__»__ 20__
собственников квартир, нежилого
помещения

Лист
регистрации собственников квартир, нежилого помещения
многоквартирного жилого дома, участвующих на собрании
«__»__ 20__ года

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

№	Ф.И.О.	№ квартиры	нежилое помещение	Подпись

Председатель собрания: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Секретарь собрания: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

**Протокол № ___
собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного
жилого дома (проводимый путем явочного порядка)**

по инициативе _____

_____ «__» _____ 20__ года
время _____

1. Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____
2. Общее количество собственников квартир: _____
3. Общее количество собственников нежилого помещения: _____
4. Количество участвующих на собрании (по форме согласно приложению к протоколу): _____
5. Приглашённые лица: (Ф.И.О) _____
6. Форма собрания _____

Повестка дня собрания:

1. _____
2. _____

Лица, выступившие: (Ф.И.О) _____

Результаты голосования:

Вопросы вынесенные на голосование:

1. _____
За _____ Против _____ Воздержался _____
2. _____
За _____ Против _____ Воздержался _____

Итоги голосования на собрании: _____

Решение, принятое голосованием:

1. _____
2. _____

Председатель собрания: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Секретарь собрания: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение 3
к протоколу собрания №__
от «___»_____ 20_____
собственников квартир, нежилого
помещения

**Список собственников квартир, нежилых помещений, проголосовавших на
собрании (проводимый путем явочного порядка)**

«__»_____ 20__ года
время _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____
Вопрос внесенный для обсуждения: _____

№	Ф.И.О.	№ квартиры	нежилое помещение	Голосую		
				«За» (подпись)	«Против» (подпись)	«Воздержусь» (подпись)

Председатель собрания: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Секретарь собрания: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Член совета дома: _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение 4
к протоколу собрания №__
от «__»__ 20__
собственников квартир, нежилого
помещения

Лист № __
**голосования при проведении письменного опроса собственников квартир,
нежилого помещения**

_____ «__»__ 20__ года
время _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____
Ответственные лица: _____

(назначаемые из числа собственников квартир, нежилого помещения)

№	Вопросы, внесенные для обсуждения:	Голосую		
		«За»	«Против»	«Воздержусь»

Ф.И.О. собственника квартиры, нежилого помещения _____

Адрес собственника квартиры, нежилого помещения _____

Подпись _____
(собственника квартиры, нежилого помещения)

Подпись _____
(ответственные лица)

Подпись _____
(члена совета дома)

Подпись _____
(члена совета дома)

Подпись _____
(члена совета дома)

Протокол № __
собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (проводимый путем письменного опроса)

_____ «__» _____ 20__ года
время _____

1. Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____
2. Общее количество собственников квартир: _____
3. Общее количество собственников нежилого помещения: _____
4. Количество принимавших участие в письменном опросе (по форме листа письменного опроса к протоколу): _____
5. Форма собрания _____

Повестка дня собрания:

1. _____
2. _____

Результаты голосования:

Вопросы вынесенные на голосование:

1. _____

За _____ Против _____ Воздержался _____

2. _____

За _____ Против _____ Воздержался _____

Итоги голосования, проводимые путем письменного опроса (на бумажном носителе): _____

Итоги голосования, проводимые путем электронного листа опроса (в электронном формате через объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства): _____

Решение, принятое голосованием:

1. _____

2. _____

Председатель собрания: _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Секретарь собрания: _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Член совета дома _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Член совета дома _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Член совета дома _____
(Ф.И.О.)

(подпись)