



# **Б**юллетень *собственника* *и предпринимателя ЖКУ*

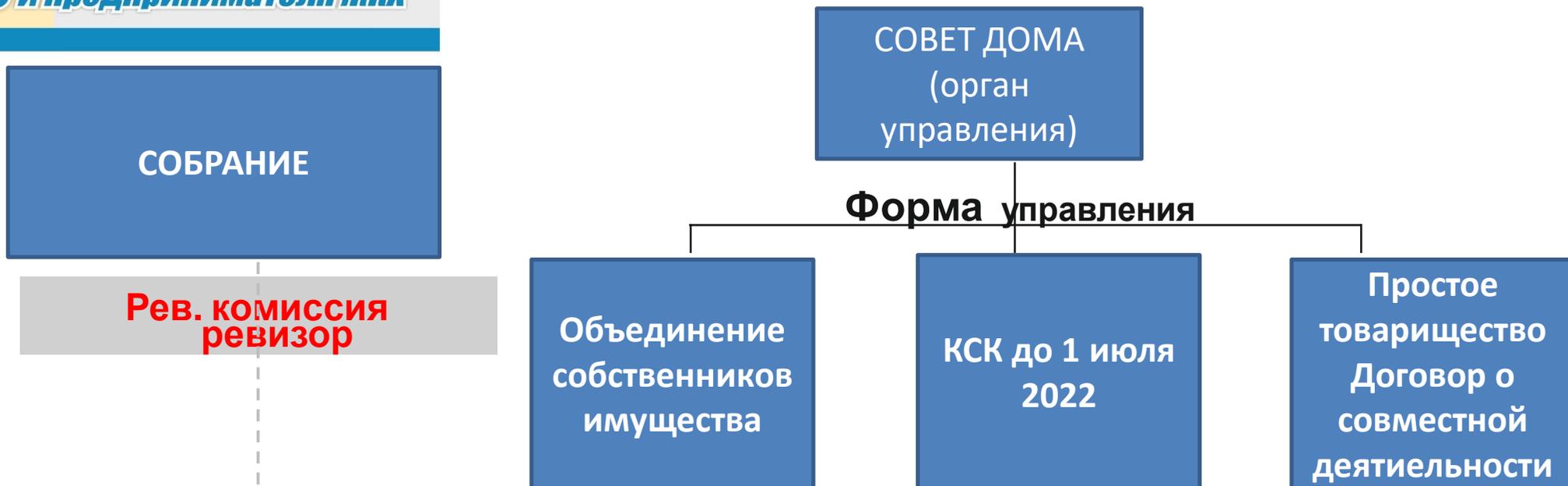
**Закон «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»**

*Подписан 26 декабря 2019 года — Вступил в силу 7 января 2020 года*

**ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕНИЯ РЕОРГАНИЗАЦИИ КООПЕРАТИВОВ ПО НОВОМУ ЗАКОНУ**



## ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА



- ❖ управление одним домом;
- ❖ предоставление ежемесячного отчета;
- ❖ открытие текущего и сберегательного счета на каждый дом отдельно;
- ❖ оплата труда только председателя, доверенного лица;
- ❖ содержание дома путем заключения договоров с субъектами сервисной деятельности
- ❖ отсутствие необходимости проведения собраний в случае делегирования функций Совету дома;
- ❖ возможность передачи функций по управлению домом управляющему или управляющей компании



## ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ СОБРАНИЯ И СОВЕТА ДОМА

**СОБРАНИЕ** - высший орган управления

- ❖ избрания Совета дома, рев.комиссии
- ❖ принятие решения о выборе формы управления, управляющего или управляющей компании, проведении капремонта и др.
- ❖ утверждение устава, сметы расходов, годового отчета и др.
- ❖ согласование вознаграждения Совету дома, **рев. комиссии, размер оплаты труда председателю ОСИ, доверенному лицу ПТ**
- ❖ **Выбор субъекта сервисной деятельности**
- ❖ **Утверждение размеров платы на РСЖ**

Вправе делегировать Совету дома:  
- выбор формы управления  
- выбор управляющего или управляющей компании

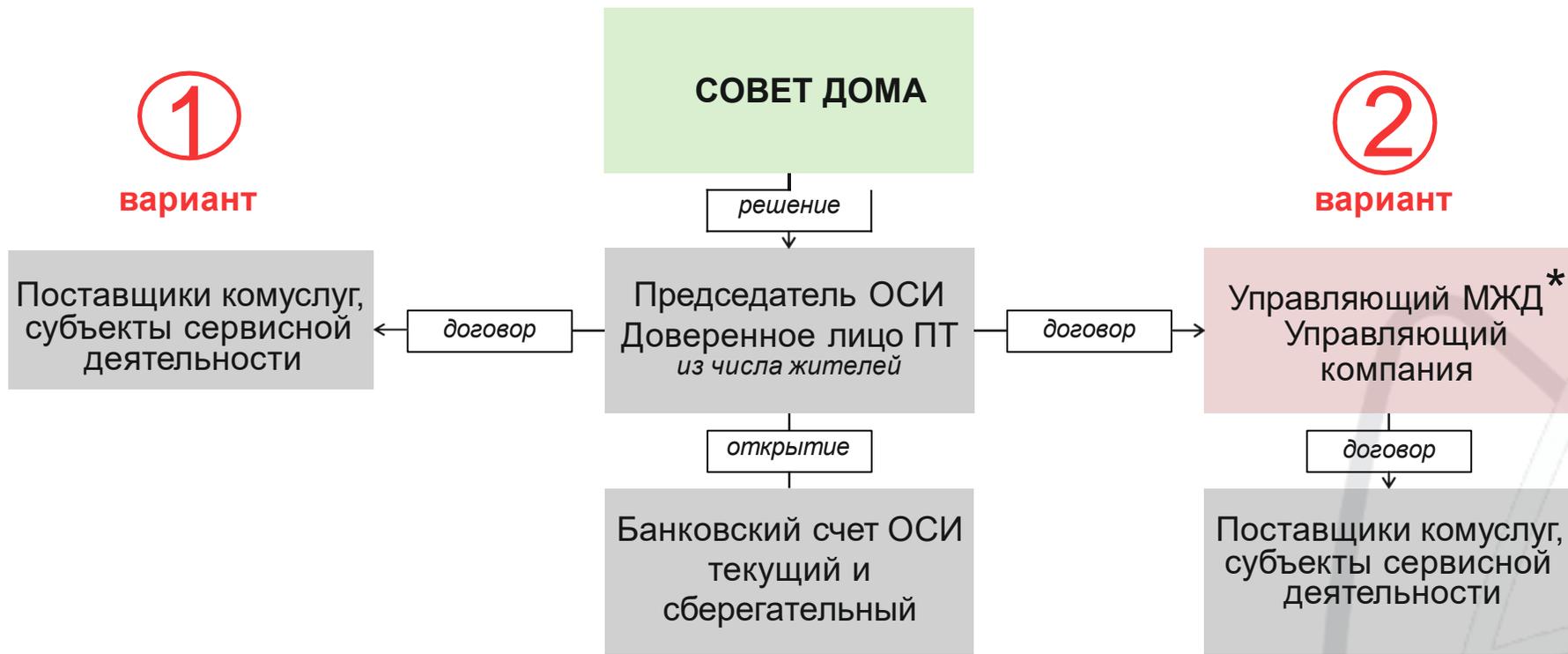
**СОВЕТ ДОМА** - орган управления, состоит не менее, чем из 3-х собственников

- ❖ рассмотрение ежемесячного и годового отчетов, проектов сметы расходов для предоставления их собранию на утверждение
- ❖ организация проведения собрания, письменного опроса, оформление протоколов и листов голосования
- ❖ мониторинг качества ком.услуг, расходования денег на текущем и сберегательном счетах

Избирается на 3 года  
Решение принимается простым большинством голосов и оформляется протоколом



## ВАРИАНТЫ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ МЖД



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

**Управляющий компания** - физическое или юридическое лицо, оказывающее на основании заключенного договора услуги по управлению объектом кондоминиума

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ

Согласно ст. 2 п. 24 -2

Субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;

Согласно Ст. 42-1.

П. 17 Собрание может рассмотреть и иные вопросы.

Именно сервис и есть этот вопрос.

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ

При этом и ПТ и ОСИ вправе заключить договор о сервисной деятельности с ПК объединяющем на основе членства множество многоквартирных домов

**Статья 43. Объединение собственников имущества**

**6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;**

**Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома**

**5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;**



## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ

При этом и ПТ и ОСИ вправе заключить договор о сервисной деятельности с ПК объединяющем на основе членства множество многоквартирных домов

**Статья 43. Объединение собственников имущества**

**б) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;**

**Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома**

**5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;**



## ОСИ и ПТ

### Управляющая компания

**По факту невозможности выполнения своих функций со стороны ОСИ и ПТ будет происходить переход в УК**

**Ст. 34 п 6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:**  
**управления текущим счетом объединения собственников имущества или простого товарищества на основании доверенности;**  
**осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на текущий счет;**  
**взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан.**



**Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания**

1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает **услуги по управлению объектом кондоминиума** на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества.

4) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;

3. Управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании **запрещается оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.**

При этом Управляющие компании не имея права, одновременно заниматься сервисной деятельностью будут увеличивать издержки за счёт собственников.

В отсутствие грамотных и подготовленных управляющих в первые годы применения закона высок риск принятия неверных решений со стороны УК или управляющего.





## ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА(ОСИ) ПРОСТОЕ ТОВАРИЩЕСТВО(ПТ)

Для управления, содержания и обеспечения сохранности  
собственники обязаны выбрать одну из форм управления:

ОСИ - юридическое лицо, состоит из  
двух и более собственников

ПТ - управление и содержание общего  
имущества всеми собственниками

### Основные функции:

- открытие текущего и сберегательного счетов БВУ
- заключение и исполнение договоров собственниками, субъектами сервисной деятельности, поставщиками ком.услуг
- предоставление Совету дома ежемесячного и годового отчетов
- организация исполнения решений собрания и Совета дома

**ВПРАВЕ ПЕРЕДАТЬ ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕМУ ИЛИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ НА ОСНОВАНИИ  
ДОГОВОРА**

Председатель избирается сроком на один год  
представляет интересы ОСИ во всех  
судах, гос.органах и организациях  
без доверенности

Действуют на основании договора о  
совместной деятельности  
Доверенное лицо действует на основании  
простой письменной доверенности,  
выданной всеми собственниками



## РЕГИСТРАЦИЯ КОНДОМИНИУМА

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ

- Письменное обращение не менее чем от двух собственников в ЦОН
- Проведение технического обследования МИО с определением общего имущества дома
- Изготовление и возмещение расходов на изготовление техпаспортов и документов на земельный участок за счет МБ
- Регистрация новых МЖД производится застройщиком

Заявление не менее чем  
собственников для регистрации  
При отсутствии сведений о зем.  
участке направляется от двух  
соответствующее уведомление в  
МИО



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ВСЁ САМОЕ АКТУАЛЬНОЕ В ЖКХ ПО НОВОМУ ЗАКОНУ НА САЙТЕ:

[WWW.GKHSP.KZ](http://WWW.GKHSP.KZ)



ПОЧТА: [GKHSP1@MAIL.RU](mailto:GKHSP1@MAIL.RU), контактный телефон +7 777 228 41 38

Алия Богаева