

**ЗАКОН  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

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

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) статью 1 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. На отношения, урегулированные жилищным законодательством Республики Казахстан, не распространяется действие законодательства Республики Казахстан о государственных закупках в части приобретения товаров, работ, услуг по оплате расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума и целевые взносы.»;

2) в статье 2:

подпункт 2) дополнить словами «, парковочное место, кладовку»;

подпункты 3) и 11) изложить в следующей редакции:

«3) 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 путем письменного опроса. Собственники квартир, нежилых помещений 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 14) после слова «помещений» дополнить словами «, парковочных мест, кладовок»;

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 на стадии проекта строительства 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;»;

в подпункте 22-1):

слово «сметой» заменить словами «годовой сметой»;

слова «на один календарный год» исключить;

часть первую подпункта 27) дополнить словами «и кладовок»;

в подпункте 37) слова «, квартирной кладовой» исключить;

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) 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 с субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом.»;

4) в статье 10-2:

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 работникам жилища в селе, поселке, сельском округе;

10-30) осуществляет субсидирование затрат работодателей, построивших работникам жилища в селе, поселке, сельском округе;»;

5) 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;»;

б) 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.

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

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и обеспечить передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации. Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.

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.

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;

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»;

абзац второй пункта 9 после слова «помещения» дополнить словами «, парковочные места, кладовки»;

7) в статье 32:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест (гаражей при наличии), 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 (гаражей при наличии), 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, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено каждым членом совета дома 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 осуществляют 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.»;

8) в статье 34:

заголовок дополнить словами «, парковочных мест, кладовок»;

дополнить пунктом 4-1 следующего содержания:

«4-1. Собственники парковочных мест (гаражей при наличии), кладовок обязаны оплачивать расходы за содержание парковочного места (гаража при наличии), кладовки в соответствии с подпунктом 10) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона.»;

пункт 7 исключить;

9) в статье 38:

заголовок изложить в следующей редакции:

«Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении»;

в части первого слова «Доступ в квартиру, нежилое помещение» заменить словами «Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении.»;

часть вторую дополнить словами «, расположенного в квартире, нежилом помещении»;

дополнить частью третьей следующего содержания:

«При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, производится собственником квартиры, нежилого помещения 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, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника квартиры, нежилого помещения.»;

10) 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»;

11) 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 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 оборудования, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке.»;



12) 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.»;

13) 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 акта приемки объекта в эксплуатацию вправе привлечь управляющую компанию для управления объектом кондоминиума 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 временной управляющей компанией выбрать одну из форм управления согласно пункту 1 настоящей статьи.»;

14) в статье 42-1:

часть вторую пункта 1 дополнить словами «, парковочных мест (гаражей при наличии), кладовок»;

в пункте 2:

подпункты 1) и 6) изложить в следующей редакции:

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

«6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;»;

дополнить подпунктом 6-1) следующего содержания:

«6-1) 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 либо делегирования таких полномочий совету дома;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места (гаража при наличии), 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 словами «либо делегирования таких полномочий совету дома»;



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, находящееся в совместной собственности двух и более лиц, при голосовании имеет один голос.»;

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

пункт 6 исключить;

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

«6-1. Решение собственников квартир, нежилых помещений одного из подъездов многоквартирного жилого дома о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома может приниматься при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

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 решение 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 предоставляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.»;

15) в статье 42-2:

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

«1. Собрание проводится путем письменного опроса по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, 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 без проведения собрания в явочном порядке.

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»;

16) в статье 42-3:

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

передача проекта годовой сметы расходов на утверждение собранию, если иное не предусмотрено настоящим Законом;»;

подпункт 7) исключить;

дополнить подпунктами 7-1), 8-1), 8-2), 8-3) и 8-4) следующего содержания:

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

«8-1) 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;

8-2) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

8-3) утверждение годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесение в нее изменений и дополнений, а также утверждение размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

8-4) принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума 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 и 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.»;

17) 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 (супруга (супруг), 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) предоставление 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;»;

18) 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 доверенное лицо, являющееся физическим лицом, для руководства совместной деятельностью, действующее на основании договора простого товарищества о совместной деятельности и протокола собрания. Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруга (супруг), 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 доверенного лица простого товарищества.»;

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) предоставление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или 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;»;

19) дополнить статьей 43-2 следующего содержания:

«Статья 43-2. Непосредственное совместное управление

1. Собственники квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, если их количество 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, которые выбрали формой управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление, расположенных в одном жилом массиве.»;

20) 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.»;

21) 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.»;

22) пункт 1 статьи 49 дополнить частью второй следующего содержания:

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

23) в статье 50:

в части первой пункта 3:

слово «сметой» заменить словами «годовой сметой»;

слова «на один календарный год» исключить;

пункт 5 после слов «имущества объекта кондоминиума» дополнить словами «, а также собственником парковочного места (гаража при наличии), кладовки расходов за содержание парковочного места (гаража при наличии), кладовки»;

дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места (гаража при наличии), кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10) и 12) 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.»;

24) 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.»;

25) 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 открывают 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.».

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, уклоняющихся от участия в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и во взносах для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренных Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», за исключением требований о взыскании дополнительных расходов;»;

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 2-11 следующего содержания:

«2-11. К компетенции маслихата области относится утверждение списка сел, поселков, сельских округов, на территории которых планируется строительство 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 жилищ в селе, поселке, сельском округе, а также представляет на утверждение в маслихат области список сел, поселков, сельских округов, на территории которых планируется строительство 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 предоставляет акимату области список сел, поселков, сельских округов, на территории которых планируется строительство жилищ работодателями, а также осуществляет субсидирование затрат работодателей при строительстве 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

*Мамин*      *Андрей*

общего имущества объекта кондоминиума.

**Президент  
Республики Казахстан**



*Виза: Заведующий сектором Отдела  
документационного обеспечения  
Май Н. Шайтанбаев.*