



Kingdom of the Netherlands



КАК ВЫБРАТЬ ФОРМУ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ И ПОДГОТОВИТЬСЯ К ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

При поддержке Посольства
Королевства Нидерландов в Казахстане

Общественный фонд «Десента»
140000, г.Павлодар,
ул Машхур Жусупа, 40, оф.1
8(7182)300007, +77079009700

Сайт:

<http://smartpavlodar.kz/>

Мы в социальных сетях:



smartpavlodar.kz



Основные изменения и дополнения
в законодательстве Республики Казахстан
по вопросам жилищно-коммунального
хозяйства от 26.12.2019 г.

Павлодар, 2020 г.

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ В ЗАКОНЕ

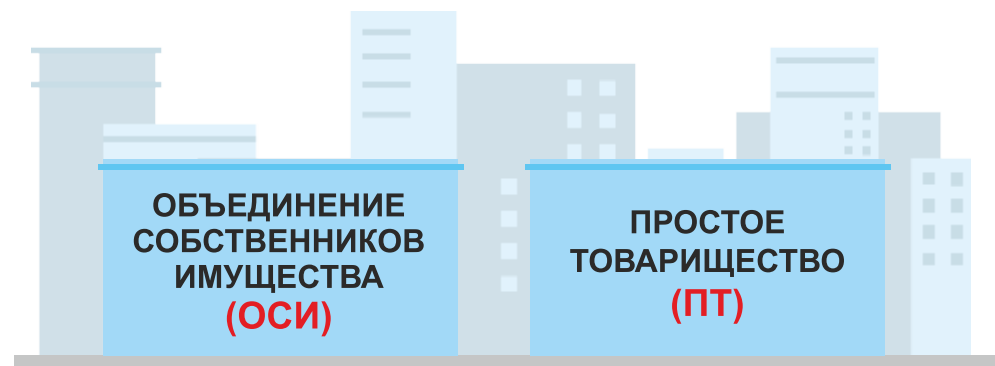
26 декабря 2019г. подписан Закон «**О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам жилищно-коммунального хозяйства**». С принятием этого закона меняется система управления многоквартирными жилыми домами, которая существовала с 1997г. Сложившаяся система управления многоэтажками, где упор делался на КСК, к сожалению, не смогла обеспечить открытость и прозрачность их деятельности. Жители не доверяли КСК, не понимали, как расходуются их деньги, не участвовали в принятии решений. Многие председатели КСК так и не научились эффективно общению с жильцами, не научились выслушивать и понимать их проблемы. За 22 года существования прежней системы отношений мы так и не поняли разницу между управлением и сервисным обслуживанием, считая, что за все это должны отвечать КСК. В итоге жители не удовлетворены деятельностью КСК, качеством обслуживания своих домов, их техническим состоянием.

Все эти причины и стали предпосылками для разработки нового механизма управления и содержания многоквартирных жилых домов, краткое описание которого мы предлагаем вашему вниманию.

Суть изменений в том, что с 2020г. до 2022 г. КСК постепенно должны уйти с рынка управления и обслуживания домов. Формами управления многоквартирных жилых домов станут **объединения собственников имущества (ОСИ)** и **простые товарищества (ПТ)**.

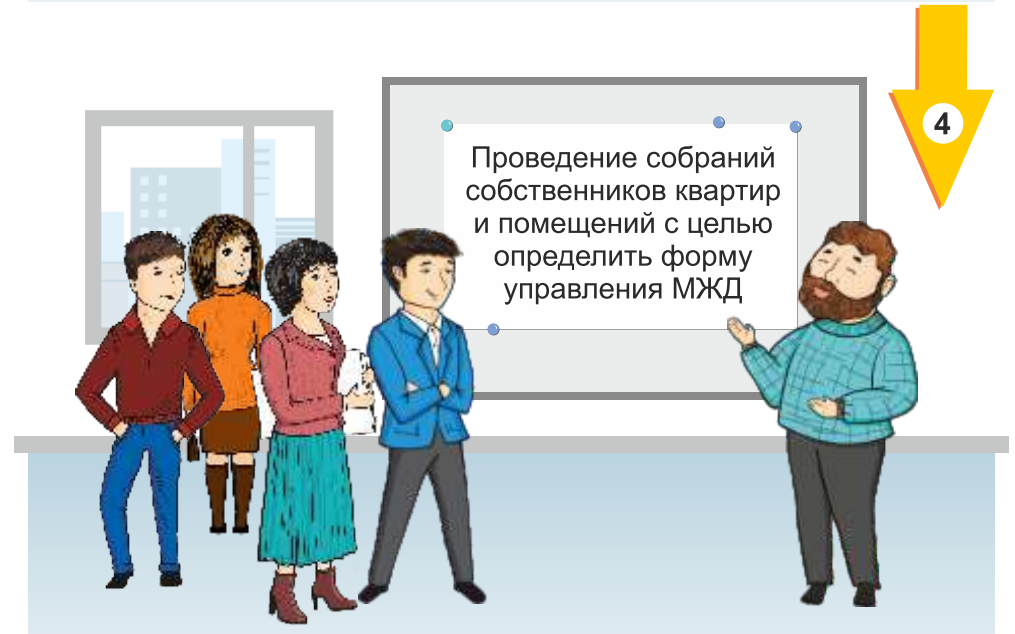
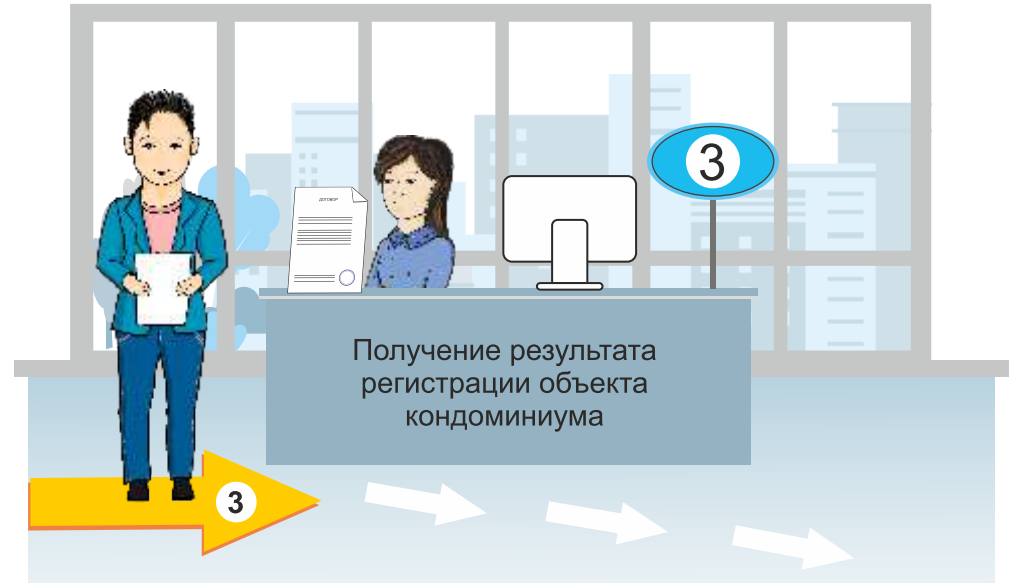
- Урегулирование деятельности органов управления путем создания новой формы некоммерческой организации «объединение собственников имущества» по принципу «один дом - одно объединение - один счёт».
- Внедрение нового механизма проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.
- Повышение прозрачности деятельности органов управления и обеспечения контроля со стороны собственников помещений за органом управления объектами кондоминиумов, также улучшение взаимодействия между субъектами жилищных правоотношений.

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ ЗАКОНА О ФОРМАХ УПРАВЛЕНИЯ МЖД



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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ МЖД ПО СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ЖИЛОМУ ФОНДУ



СОЗДАНИЕ И РЕГИСТРАЦИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА -

Объединение собственников имущества является **ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ!**



ОРГАНИЗАЦИЯ СОБРАНИЯ

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

1

2

ИЗБРАНИЕ СОВЕТА ДОМА и ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОСИ

Из числа собственников избирается Совет дома (на 3 года) и Председатель ОСИ (на 1 год)



3

ИЗБРАНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

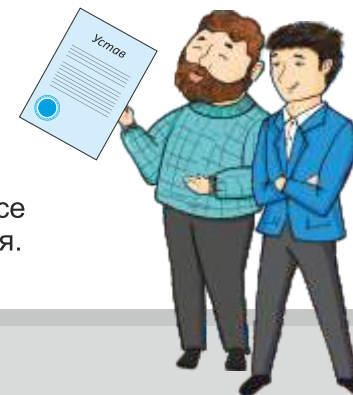
Из числа собственников избирается Ревизионная комиссия (на 3 года)



ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА (ОСИ)

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



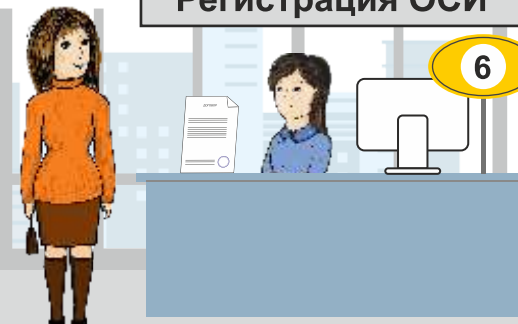
5

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).

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

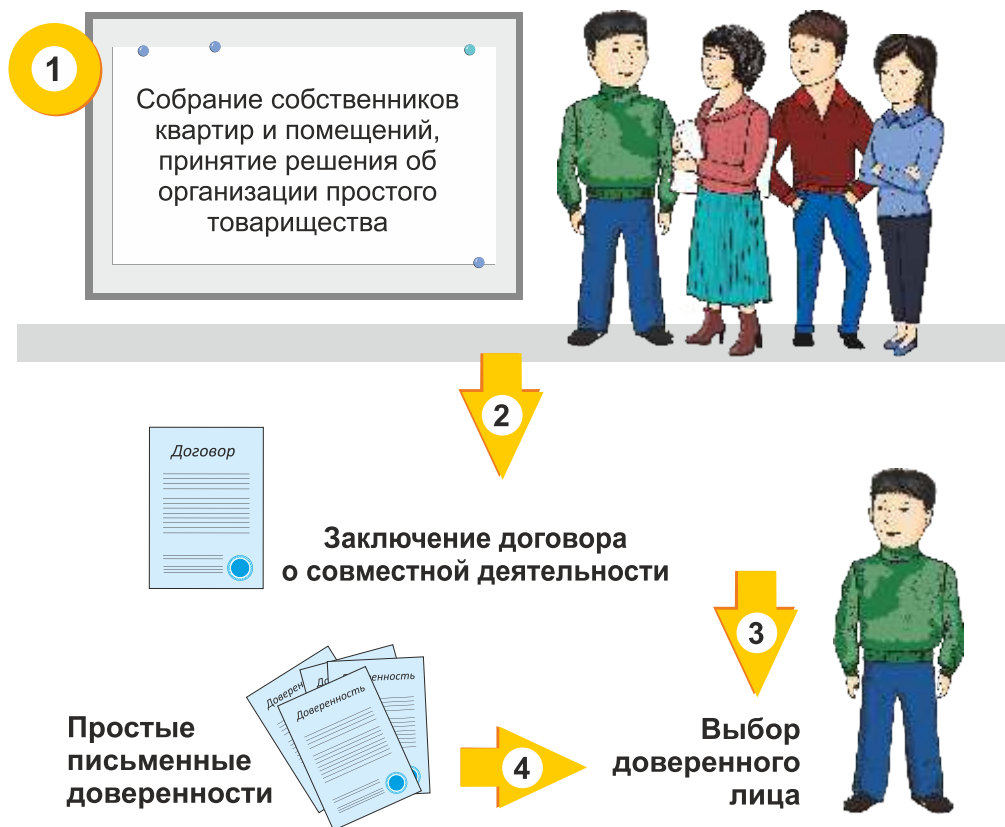
Регистрация ОСИ



6

СОЗДАНИЕ ПРОСТОГО ТОВАРИЩЕСТВА (ПТ)

ПРОСТОЕ ТОВАРИЩЕСТВО – одна из форм управления МЖД,
не является юридическим лицом!



Все собственники квартир и нежилых помещений заключают друг с другом договор о совместной деятельности. В силу такого договора все собственники обязуются совместно действовать в целях управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

Собственники могут из своего состава определить доверенное лицо для руководства совместной деятельностью, действующее на основании простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

ДОВЕРЕННОЕ ЛИЦО

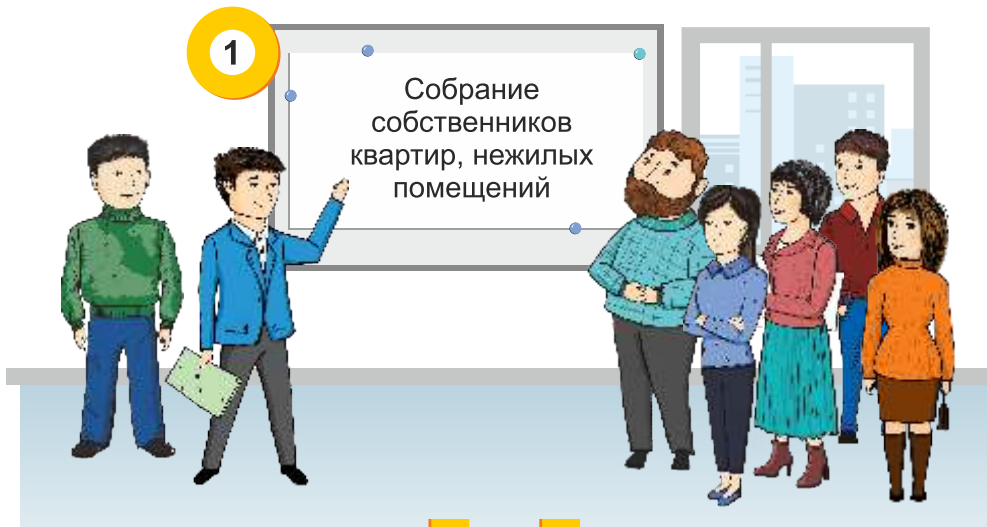
ПРОСТОГО ТОВАРИЩЕСТВА

ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ФУНКЦИИ:



1. Формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
2. Организация исполнения решений собрания и совета дома;
3. Информирование о принятых собранием и советом дома решениях;
4. Открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
5. Заключение и исполнение договоров об оказании услуг с сервисными компаниями;
6. Заключение договоров об оказании услуг с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
7. Мониторинг внесения собственниками денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
8. Представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
9. Выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ОСИ И ПТ ПРИ СОХРАНЕНИИ ФУНКЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ за собственниками



ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА (ОСИ)

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 (ПТ)

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



Из числа собственников квартир, нежилых помещений избираются члены **СОВЕТА ДОМА**

Избирается **Председатель ОСИ**, доверенное лицо при Простом Товариществе



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ

СУБЪЕКТЫ СЕРВИСНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5

Акты выполненных работ

Плата за обслуживание

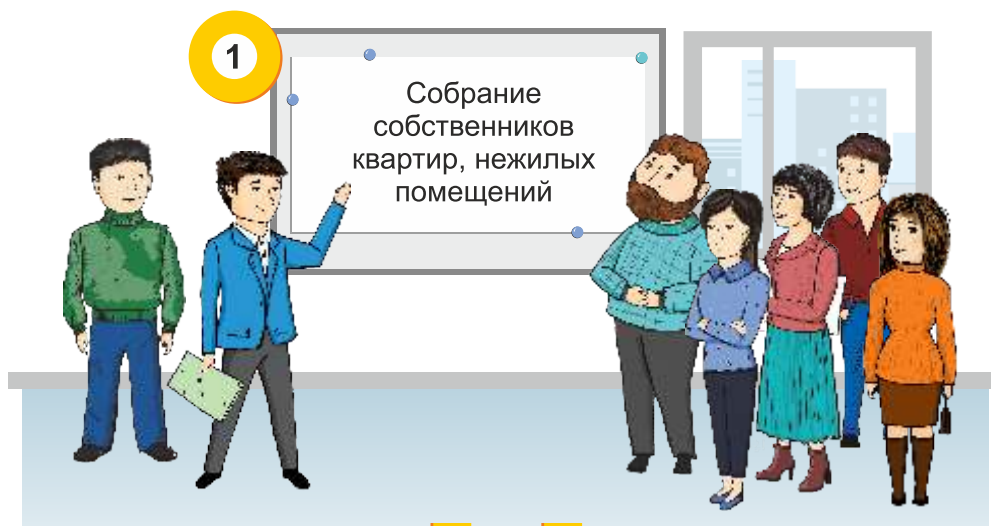
ОТКРЫТИЕ СЧЕТОВ

Банковские счета:

1. Текущий
2. Сберегательный

4

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ОСИ И ПТ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ФУНКЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ управляющему/управляющей компании

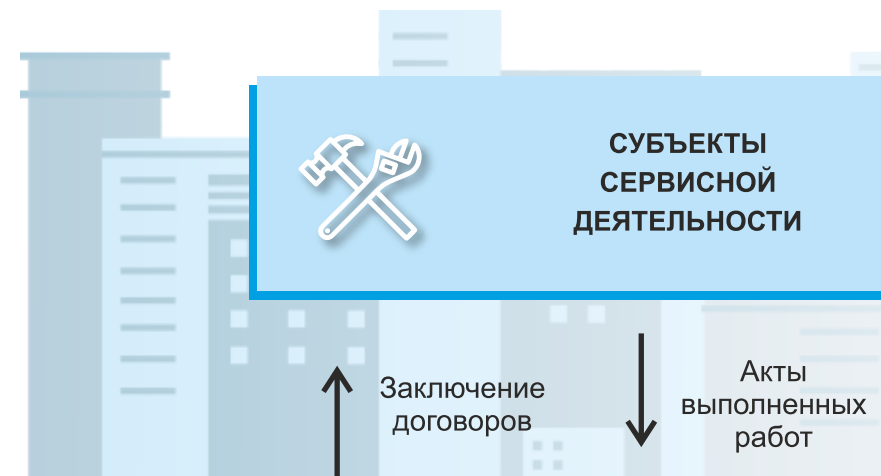


2

Из числа собственников квартир, нежилых помещений избираются члены **СОВЕТА ДОМА**

3

Избирается **Председатель ОСИ**, доверенное лицо при Простом Товариществе



ЗАКЛУЧЕНИЕ ДОГОВОРА

5

Управляющий МЖД или Управляющая компания
(запрещается оказывать услуги по содержанию)

ОТКРЫТИЕ СЧЕТОВ

Осуществляет управление текущим счетом ОСИ (ПТ) по доверенности

Банковские счета:

1. Текущий
2. Сберегательный

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ

Собрание собственников квартир и нежилых помещений МЖД – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений, связанных с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования.

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

Более 2/3 от общего числа собственников должно принять участие в голосовании по вопросам:

- размера ежемесячных расходов на управление и содержание;
- размера оплаты за содержание парковочного места;
- проведения капитального ремонта;
- сбора целевых взносов;
- расходования денег, накопленных на сберегательном счете.

По всем другим вопросам собрание правомочно, если в голосовании принимают участие **более половины** от общего числа собственников. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников, принимавших участие в голосовании.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений. Решение собрания оформляется протоколом.

Все собственники уведомляются советом дома не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания индивидуально, а также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах.

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

Собрание проводится 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. Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания.

СОВЕТ ДОМА

СОВЕТ МЖД – орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений.

Совет дома представляет интересы собственников по вопросам управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

Совет состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

ФУНКЦИИ СОВЕТА ДОМА:

- Выбор и смена формы управления, также управляющего или управляющей компании;
- Координация деятельности по управлению МЖД;
- Мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;
- Проведение собраний и письменных опросов, оформление протоколов, листов голосования;
- Рассмотрение сметы доходов и расходов на управление и содержание общего имущества, а также отчетов о ее исполнении;
- Обеспечение предоставления собственникам ежемесячного и годового отчета об управлении и обслуживании общего имущества;
- Мониторинг исполнения договоров, заключенных с сервисными компаниями.

СОВЕТ ДОМА ИЗБИРАЕТСЯ СРОКОМ НА 3 ГОДА.

Член совета дома не может быть избран председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором).

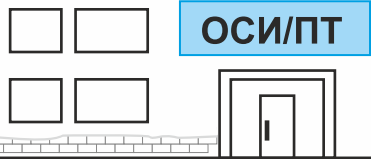
Решение совета дома принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом и подписывается членами совета дома.



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.



Собственники жилья и нежилых помещений перечисляют средства на сберегательный счет ОСИ/ПТ

0,005 МРП - 13,26 тенге с 1 кв.м.



1

3

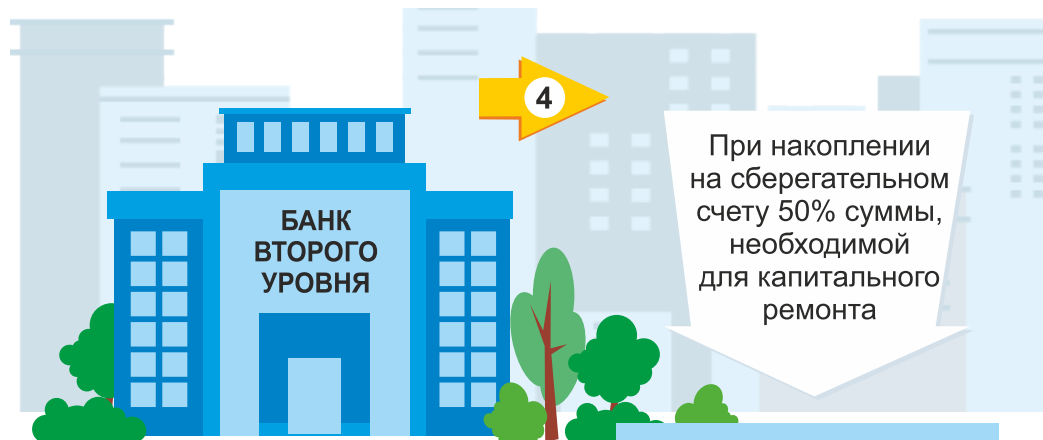
Получение ОСИ или ПТ займа на проведение капремонта возможно при включении жилищной инспекцией в перечень МЖД, требующих проведения капремонта.

Договор займа подписывается председателем ОСИ при наличии письменного согласия всех собственников квартир и нежилых помещений.

МЕСТНЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ

Проведение государственного технического обследования функционирующих МЖД и изготовление документов за счет средств местного бюджета

ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МЖД



4

При накоплении на сберегательном счету 50% суммы, необходимой для капитального ремонта

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.

займ собственникам жилья и нежилых помещений

5

ОСИ/ПТ организует капитальный ремонт МЖД

2



