

Статья - Управление общим имуществом объекта жилищного кондоминиума кооперативом собственников помещений, кооперативом собственников квартир, потребительским кооперативом

1. Форма управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума – кооператив предусматривает управление общим имуществом объекта жилищного кондоминиума кооперативом собственников квартир, кооперативом собственников помещений, потребительским кооперативом (далее по тексту – Кооператив).
2. Кооператив собственников квартир, кооператив собственников помещений, потребительский кооператив могут управлять только одним жилым домом.
3. Кооперативу не допускается управлять общим имуществом объекта жилищного кондоминиума в нескольких жилых домах одновременно.
4. Кооперативы, управляющие несколькими жилыми домами обязаны, привести свою деятельность по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума в соответствии с требованиями настоящего Закона в течение шести месяцев после дня его первого официального опубликования.
5. Для управления одним жилым домом, имеющего встроенные помещения может образовываться кооператив собственников помещений, а для жилого дома, не имеющего встроенные нежилые помещения может образовываться кооператив собственников квартир. Правовое положение кооператива собственников квартир тождественно правовому положению кооператива собственников помещений.
6. Кооператив обязан иметь разработанный стандарт оказания услуг по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.
7. Управление общим имуществом объекта жилищного кондоминиума осуществляется кооперативом на основании решения общего собрания собственников помещений (квартир) о выборе и переходе на форму управления – кооператив.
8. Взаимные обязанности между собственниками помещений (квартир) и кооперативом должны исполняться сторонами одновременно, если из законодательства Республики Казахстан, договора, обычаев делового оборота, условий обязательства или его существа не вытекает иное.
9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства одной из сторон, вторая сторона вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.
10. В случае наличия у собственников помещений (квартир) задолженности по расходам на содержание общего имущества объекта жилищного кондоминиума в течение трех месяцев после установленной даты платежа данные лица ограничиваются в праве

управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума на срок до полного погашения задолженности.

11. Общее имущество объекта жилищного кондоминиума передается кооперативу в доверительное управление на основании решения большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома.

12. Кооператив обязан открыть и вести сберегательный счет в банке второго уровня, для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества жилого дома.

13. Кооператив организует проведение капитального ремонта общего имущества жилого дома в сроки, установленные на основании решения большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома по утвержденной смете расходов на проведение капитального ремонта.

14. Организация и проведение капитального ремонта общего имущества жилого дома проводится на основании договора подряда, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан. Собственники помещений (квартир) вправе осуществлять контроль за проведением капитального ремонта и участвовать в приеме выполненных работ в составе приемочной комиссии.

15. На общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома принимается решение о размере ежемесячных взносов на накопление средств для капитального ремонта общего имущества объекта жилищного кондоминиума на сберегательном счете в банке второго уровня.

16. Расходование средств, накопленных на сберегательном счете в банке второго уровня, осуществляется по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир) жилого дома и оформленному протоколом общего собрания и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

17. Кооператив обязан предоставлять отчет по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума в письменной форме либо в форме электронного документа каждый квартал по форме, утвержденной уполномоченным органом, до тридцатого числа месяца, следующего за отчетным периодом собственникам помещений (квартир) жилого дома.

18. Письменный отчет размещается в доступных местах жилого дома для свободного ознакомления или предоставляется индивидуально по требованию собственника помещения (квартир) на бумажном носителе.

19. Кооператив представляет на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома годовой отчет по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

В отчете по управлению объектом condominiumа также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта жилищного condominiumа, в случае их наличия.

20. В интересах собственников помещений (квартир) кооператив обязан осуществить выбор субъектов сервисной деятельности, реализующих совокупность эксплуатационных, ремонтных и технических мероприятий по содержанию и эксплуатации объекта жилищного condominiumа и заключить с ними договор на содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного condominiumа.

21. Субъекты сервисной деятельности осуществляют содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного condominiumа согласно требованиям технических регламентов, утвержденных Правительством Республики Казахстан, а также правил содержания общего имущества объекта жилищного condominiumа, утвержденного уполномоченным органом.

22. Субъекты сервисной деятельности несут ответственность за ненадлежащее содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного condominiumа.

23. В интересах собственников помещений (квартир) кооператив обязан заключить соответствующие договоры с поставщиками коммунальных услуг.

24. Собственники помещений (квартир) при осуществлении управления жилым домом кооперативом обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта condominiumа и обеспечению его безопасной эксплуатации.

25. Если любые действия, либо бездействие собственников помещений (квартир) при содержании и эксплуатации общего имущества объекта жилищного condominiumа привели к аварийному состоянию, либо снижению прочности конструктивных элементов жилого дома и/или деформации жилого дома, никто из собственников помещений (квартир) не вправе требовать компенсации. Никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

Статья - Переход на форму управления - кооператив осуществляется согласно следующему установленному порядку:

1) Выбор и переход на форму управления кооператив принимается по решению большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома.

Также принимается решение о проведении учредительного собрания кооператива о дате времени и месте проведения учредительного собрания кооператива.

2) В случае выбора формы кооператива - потребительский кооператив, порядок создания потребительского кооператива регулируется нормами Закона Республики Казахстан «О потребительском кооперативе».

3) В случае выбора формы кооператива – кооператив собственников квартир или кооператив собственников помещений, порядок создания таких кооперативов регулируется нормами настоящего Закона.

В случаях создания кооператива собственников квартир или кооператива собственников помещений переход на другую форму управления в течение десяти лет не допускается.

После истечения указанного срока в случае перехода на другую форму управления членам кооператива собственников квартир или кооператива собственников помещений необходимо принять решение о ликвидации кооператива.

Переход на форму управления в виде потребительского кооператива не допускается в течение десяти лет.

4) Извещение о проведении учредительного собрания должно быть доведено инициаторами создания кооператива до собственников каждого помещения (квартиры) не менее чем за десять дней до намеченной даты проведения собрания.

Извещение о проведении учредительного собрания кооператива должно быть размещено в доступном месте для свободного ознакомления всеми собственниками помещений (квартир) данного жилого дома не менее чем за десять календарных дней до даты проведения собрания.

5) Учредительное собрание кооператива собственников квартир или кооператива собственников помещений признается состоявшимся, если на нем присутствовало более половины собственников помещений (квартир) жилого дома или их доверенных лиц.

6) Если на учредительном собрании присутствовало менее половины собственников помещений (квартир) жилого дома или их доверенных лиц, данное собрание признается несостоявшимся и должно быть проведено повторное учредительное собрание кооператива.

7) О созыве повторного учредительного собрания собственники помещений (квартир) извещаются не менее чем за десять календарных дней до намеченной даты созыва.

8) Повторное учредительное собрание признается состоявшимся независимо от числа его участников. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.

9) Учредительное собрание принимает решения по следующим вопросам:

- 1) создание кооператива собственников помещений (квартир);
- 2) утверждение Устава кооператива;
- 3) избрание исполнительного органа кооператива, ревизионной комиссии.
- 4) утверждение стандарта оказания услуг по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума;
- 5) утверждение штатного расписания;
- 6) утверждение размера взносов на управление, содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

10) Каждый собственник помещения (квартир) имеет на учредительном собрании один голос. Собственник нескольких помещений (квартир) имеет соответствующее количество голосов. Несколько собственников помещений (квартир) от одного помещения (квартиры) имеет только один общий голос от помещения (квартиры).

11) Интересы несовершеннолетних граждан представляют их родители и иные законные представители в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан. При этом родители несовершеннолетних граждан и иные их представители не могут принять за них решение о членстве в кооперативе собственников квартиры или кооперативе собственников помещений.

12) Решения учредительного собрания принимаются собственниками помещений (квартир) двумя третями голосов от присутствующих на собрании собственников помещений (квартир) или их доверенных лиц.

13) Собственники помещений (квартир), не участвующие в управлении делами кооператива, наряду со всеми членами кооператива обязаны принимать соразмерное денежное и (или) трудовое участие в содержании общего имущества объекта кондоминиума, исполнять все решения органов управления общего имущества объекта кондоминиума, относящиеся к содержанию и использования общего имущества объекта кондоминиума и обеспечивающие прочность и безопасность эксплуатации дома.

Статья - Регистрация или перерегистрация кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооператив собственников помещений (квартир) считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации или перерегистрации в соответствии с установленным порядком.

2. Для регистрации или перерегистрации кооператива собственников помещений (квартир) в регистрирующий орган представляются:

- 1) заявление;
- 2) протокол учредительного собрания собственников помещений (квартир);
- 3) Устав кооператива собственников помещений (квартир);
- 5) документ, удостоверяющий местонахождение юридического лица;
- 6) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию (перерегистрацию) юридического лица.

3. В случае представления неполного пакета документов, а также по иным основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан, срок государственной регистрации или перерегистрации прерывается.

4. Представленные для регистрации или перерегистрации документы рассматриваются в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств. По результатам рассмотрения принимается решение регистрирующего органа:

- 1) о регистрации или перерегистрации кооператива;
- 2) о мотивированном отказе в регистрации кооператива.

5. В регистрации кооператива собственников помещений (квартир) должно быть отказано в случае нарушения установленного законами Республики Казахстан порядка

образования юридического лица или несоответствия его учредительных документов закону.

6. Зарегистрированному кооперативу в срок, установленный законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств, выдается справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица.

78. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья - Имущество кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооперативу собственников помещений (квартир) принадлежит на праве собственности приобретенное им имущество, которым кооператив отвечает по своим обязательствам.

2. Кооператив собственников помещений (квартир) не отвечает по обязательствам своих членов. Члены кооператива не отвечают по долгам кооператива.

3. Общее имущество объекта жилищного кондоминиума передается кооперативу в доверительное управление на основании решения большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома.

Ответственность сторон по договору доверительного управления регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Статья - Устав кооператива собственников помещений (квартир)

1. Устав кооператива собственников помещений (квартир) должен содержать сведения, предусмотренные законами Республики Казахстан.

2. По решению учредительного собрания кооператива собственников помещений (квартир) в Устав могут быть включены и другие положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Статья - Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)

1. Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) установление необходимости внесения изменений в Устав, изменение и принятие других правил и положений;

2) избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждений;

3) утверждение ежегодного отчета кооператива;

4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов, а также внесение в них изменений и дополнений;

5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;

6) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;

7) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир).

Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.

3. О предстоящем общем собрании члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять календарных дней.

4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. При отсутствии такого кворума наступают последствия, предусмотренные пунктом 1 статьи 11 настоящего Закона. Ссылка на Нормы по проведению повторного учредительного собрания.

5. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием.

6. Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии - один из членов правления.

7. Если настоящим Законом или Уставом кооператива не предусмотрено иное, решение общего собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании.

Каждый член кооператива имеет один голос.

В случае равного разделения голосов голос председателя собрания является решающим.

8. Для принятия решений по вопросам, предусмотренным подпунктами 1), 6), 7), 8), 9) пункта 1 настоящей статьи, а также по вопросу улучшения или пополнения общего имущества требуется две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании.

9. За каждый финансовый год правление кооператива представляет общему собранию членов кооператива финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточных для покрытия ожидаемых расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума. Смета должна предусматривать создание и пополнение резервного фонда кооператива.

Статья - Правление и председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)

1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются Уставом.

2. Правление и председатель кооператива осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания членов кооператива собственников помещений (квартир). В компетенцию правления кооператива, в частности, входит:

1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;

2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;

2-1) представление отчета по управлению общим имуществом объекта кондоминиума с периодичностью один раз в квартал;

3) заключение договоров от имени кооператива;

4) управление общим имуществом объекта кондоминиума или заключение договоров на управление общим имуществом объекта кондоминиума;

5) прием на работу работников для управления общим имуществом объекта кондоминиума;

6) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

7) созыв и организация проведения общего собрания;

8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.

3. Заседание правления кооператива созывается председателем в сроки, установленные Уставом кооператива.

4. Заседание Правления кооператива признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

5. Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах.

6. Если кооператив собственников помещений (квартир) объединяет менее десяти членов, обязанности правления могут возлагаться на председателя кооператива.

7. Права и обязанности председателя кооператива определяются Уставом.

8. Действия правления кооператива или его председателя могут быть обжалованы на общем собрании членов кооператива.

Статья - Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир)

1. Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир) обязана проводить финансовую проверку каждого участка деятельности кооператива. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету правления кооператива и по представленной правлением годовой смете доходов и расходов.

1-1. Акт проверки ревизионной комиссией финансово-хозяйственной деятельности кооператива собственников помещений (квартир) доводится до сведения собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир).

2. Члены правления и члены их семей либо собственники, проживающие в одной квартире с членом правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии.

3. Если кооператив объединяет менее десяти членов, вместо ревизионной комиссии может быть избран ревизор.

Статья - Права кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооперативы собственников помещений (квартир) имеют право:

1) объединяться на добровольной основе в ассоциации (союзы) в порядке, установленном законами Республики Казахстан;

2) вносить предложения по разработке нормативных правовых актов или передавать на рассмотрение уполномоченного органа инициативные проекты таких актов;

3) вносить в уполномоченный орган предложения по совершенствованию жилищно-коммунальных отношений;

4) обращаться с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в суды Республики Казахстан;

5) совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Статья - Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооператив собственников помещений (квартир) может быть прекращен в следующих случаях:

- 1) при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;
- 2) по решению, принятому общим собранием членов кооператива, не восстанавливать поврежденные (разрушенные) части жилого здания при повреждении (разрушении) более пятидесяти процентов здания вследствие пожара, землетрясения или иного бедствия;
- 4) при прекращении кондоминиума.

2. Имущество кооператива, оставшееся при его прекращении после погашения долгов, распределяется между членами кооператива соразмерно их долям в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.

3. Прекращение кооператива регистрируется так же, как и его учреждение.